

reurbanizacija bespravnog naselja

Fakultet građevinarstva, arhitekture i geodezije
Sveučilište u Splitu
diplomski rad 2012/2013
Maja Žaper student <
dipl. ing. arh. Iva Letilović, docent mentor <
dipl. ing. arh. Saša Randić, docent komentor <

lipanj, 2013.

> uvod

> razvoj stambenih naselja splita nakon drugog svjetskog rata	3
> poslijeratna stambena kriza (1945.-1957.)	4
> programirana izgradnja (1958.-1970.)	5
> izgradnja splita 3 (1971.-1990.)	5
> urbanistički kaos od 1991.	6
> bespravna izgradnja	7
> o sirobuji	10
> položaj	11
> kontakt zone	12
> analiza gustoće	13
> prometna povezanost	14
> osnovni podatci	15
> sadržaji - postojeće stanje	16
> namjena površina - postojeće stanje	17
> parcelacija - postojeće stanje	18
> financijski plan	19

> grafički prilozi (širi obuhvat)

> koncept	20
> postojeće stanje 1:4000	23
> situacija 1:4000 - prometno rješenje	24
> situacija 1:4000	25
> situacija 1:4000	26
> prikaz javne šetnice	27
> promet u mirovanju	28

> grafički prilozi (uži obuhvat)

> koncept	29
> katalog stanova	30
> tlocrt prizemlja 1:300	31
> tlocrt kata 1:300	32
> tlocrt krova 1:300	33
> presjek A-A i B-B	34
> presjek C-C	35
> pročelja	36
> pročelja	37
> postojeći blok	38

RAZVOJ STAMBENIH NASELJA SPLITA NAKON DRUGOG SVJETSKOG RATA

Nakon Drugoga svjetskog rata dolazi do naglog razvoja industrije i prometa u Splitu. Obnovljena je gradska luka, gradi se teretna tzv. Sjeverna luka, proširuje se brodogradilište, obnavljaju se tvornice cementa u Solinskom bazenu, a 1947. započinje izgradnja Tvornice plastičnih masa i kemijskih proizvoda >>Jugovinil<< u Kaštel Sućurcu. U razdoblju od 1945.-1950. u Splitu je osnovano pet građevinskih poduzeća: Lavčević, Melioracija, Konstruktor, Pomgrad i Tehnogradnja.

S razvojem industrije i otvaranjem radnih mjesta doseljava se stanovništvo iz manjih mjesta i sa sela. Ono je uglavnom mlado i ubrzo po dolasku u grad zasniva obitelj, što dovodi do naglog porasta broja gradskog stanovništva. Zbog kontinuirane imigracije u grad javlja se nedostatak stanova. Društveno usmjerena izgradnja nije bila u mogućnosti pratiti stambene potrebe tolikog broja ljudi, pa je nastupila stambena kriza. Iako su svi zaposleni do 1990-ih izdvajali za društvenu stanogradnju, prednost kod dobivanja stanova imali su zaposleni na višim položajima i bolje obrazovani. Većina osoba bez riješenog stambenog pitanja nije bila u mogućnosti kupiti stan po tržišnoj cijeni te se odlučila za izgradnju obiteljske kuće. Zbog jeftinijeg zemljišta naselja individualne stambene izgradnje, velikim dijelom i nekontrolirane nastajala su na tadašnjoj periferiji grada.

Nekontrolirana izgradnja jedna je od posljedica imigracije vidljiva u prostoru. Ona je obilježje velikih gradova zemalja u razvoju. Međutim, u tim zemljama ovakva naselja uglavnom nastaju na uzurpiranom zemljištu i znatno lošijeg su standarda. U Hrvatskoj vlasnici bespravno izgrađenih objekata su i vlasnici zemljišta na kojemu je izgrađen takav objekt. Nekontrolirana izgradnja u Hrvatskoj najviše je maha uzela baš u Splitu, gdje su na rubovima grada nastale četvrti nekontrolirane izgradnje koje većinom nastanjuju doseljenici. Takva naselja su komunalno lošije opremljena i imaju manjkave urbane sadržaje. Prema [A.Leburić, M.Marojević, Z.Šuljeg: Legalna ilegala, str 13]: *Upravo je nedostatak takvih prostora, od ulice do dječjeg igrališta i škole, osnovno obilježje novog tranzicijskog urbanizma, obilježje koje naravno nije rezultat teorijske kritike i nove metodologije nego djelovanja pojedinaca i grupa čije se postojanje u socijalističkom sustavu nije željelo priznati. No, već u tom sustavu pojedinci su i grupe ilegalno djelovale na području zemljišne spekulacije, koja je imala vrlo teške posljedice u organizaciji prostora.*

P. E. Ogden (1984.) divlju izgradnju ističe kao očiti oblik neprilagođenosti uzrokovan migracijama selo - grad. Mnogi od imigranata ne uspijevaju se snaći u novoj sredini jer urbani način života zahtijeva promjene starih navika. Ovakve probleme još više potencira koncentracija doseljenika na određenom prostoru, pa se stvaraju naselja doseljenika u kojima oni zadržavaju dotadašnji ruralni način života (O. Čaldarović, 1987).



U razdoblju od Drugoga svjetskog rata do Domovinskog rata, splitsku stanogradnju je obilježila društveno usmjerena kolektivna izgradnja. Težilo se na što manjoj površini izgraditi što veći broj zgrada i stanova. Intenzivna izgradnja kolektivnih naselja u Splitu započela je od 1959. do 1966., u razdoblju kada su formirani fondovi za stambenu izgradnju i kada je građeno oko 1.400 stanova godišnje. Naselja su bila koncipirana na principu stambenih jedinica, s tim da su se puno bolje rješavali problemi projektiranja stanova nego jedinice kao cjeline. U jedinicama je bio predviđen niz sadržaja koji u većini slučajeva nikad nije realiziran, Izgradnju stanova nije pratila izgradnja urbanih sadržaja. Gotovo svi javni i kulturni sadržaji locirani su u starogradskoj jezgri. Sve to dovodi do zagušenosti starogradske jezgre ljudima, ali i prometom. Tako je Split, unatoč širenju, ostao monocentričan grad. S vremenskim odmakom pokazalo se da je društveno usmjerena izgradnja imala puno nedostataka. Zbog velike potražnje stanova gradilo se brzo i jeftino što se negativno odrazilo na kvalitetu stana.

Nedostatak sadržaja i nedovršenost naselja stvorili su naselja spavaonice, bez identiteta. Osim toga velika poduzeća su kupovala stanove za svoje radnike u pojedinim zgradama, što je dovelo do grupiranja ljudi iz istog

poduzeća u istoj zgradi. To je negativna pojava jer upućuje na mogućnost socio-profesionalne izdvojenosti i segregacije u prostoru (O. Čaldarović, 1975).

Razvoj stambenih naselja nakon Drugoga svjetskog rata ima četiri glavne razvojne faze:

- 1.) poslijeratna stambena kriza(1945.-1957.),
- 2.) programirana izgradnja (1958.-1970.),
- 3.) izgradnja Splita 3 (1971.-1990)
- 4.) urbanistički kaos (od 1991.).

POSILIJERATNA STAMBENA KRIZA (1945.-1957.)

Split je u ratu prilično porušen, pa je stambeni fond 1945. bio znatno smanjen, činilo ga je 10.339 stanova.

U ovom razdoblju odvijala se intenzivna industrijalizacija, a istovremeno i doseljavanje, dok je stambena izgradnja znatno zaostajala. Da bi se ublažio nedostatak stanova stvara se sustanarstvo tj. donesena je odredba u kojoj je određen maksimum prostorija kojima može raspolagati jedna obitelj, a višak prostora se oduzimao i davao na korištenje onima koji nemaju stana. Međutim, sustanarstvo je bilo samo kratkotrajno rješenje za smanjenje stambene krize.

Pedesetih godina uglavnom se grade stambene zgrade koje popunjavaju nedovršene ulične blokove i koriste postojeće komunalne instalacije. U ovom razdoblju Split je dobio nove zdravstvene, kulturne, sportske i zabavne objekte. Asfaltiraju se gradske prometnice, a 1954. probijen je željeznički tunel ispod Brda, gdje tada počinje razvoj prigradskog naselja individualnih kuća.

Usprkos sve življoj izgradnji, zbog brzog rasta broja stanovnika, godine 1957. stambena kriza je dosegla svoju najvišu točku. Tada je na širem području grada Splita bilo oko 16.000 stanova i oko 81.000 stanovnika.

Nedostajalo je oko 6.000 stanova kojima bi se zadovoljile aktualne potrebe. Godišnje se gradilo oko 400 stanova, a samo za pokrivanje potreba brzog porasta broja stanovništva trebalo ih se završavati barem dvostruko. U to doba Split je imao samo 8,8 m² neto stambene površine po stanovniku, a Zagreb 10,4m² i Rijeka 15,7 m² (S. Muljačić, 1969).

Situacija se promijenila 1957. Zavoda za stambenu izgradnju. Zavod je prikupljao sredstva za stambenu izgradnju iz namjenskih fondova i iz prodaje izgrađenih stanova. Stanove većinom kupuju poduzeća koja ih onda daju svojim djelatnicima na korištenje. Stambena kriza pokušala se riješiti i projektiranjem tzv. ekonomičnih stanova, male kvadrature i jeftine izvedbe. U tu svrhu je i projektiran stan E-57 (eksperiment 57) koji je imao oko 40 m² površine i koštao upola jeftinije nego drugi stanovi u to doba. Međutim, kasnije su otkriveni mnogi propusti nastale u izgradnji ovakvih stanova zbog težnje za što bržom i jeftinijom gradnjom.



PROGRAMIRANA IZGRADNJA (1958.-1970.)

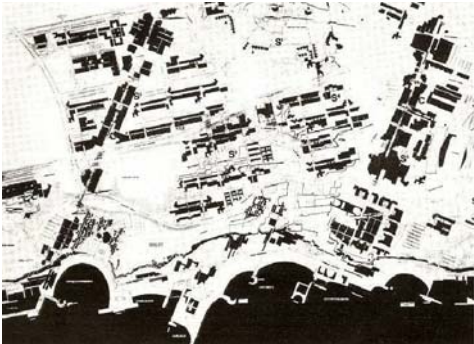
Krajem pedesetih javljaju se „koncentrična gradilišta“, na kojima se serijski ponavljaju iste zgrade sa što manjim brojem različitih tipskih stanova. Godine 1962. Pomgrad je sagradio prvi splitski neboder, a sedam godina kasnije Split je već imao trideset i jedan neboder. Masovna izgradnja nebodera, narušila je tradicionalnu siluetu grada, pa su se čak pokušala dati neka visinska ograničenja za gradnju nebodera i preporuke za lociranje. Predratne najviše zgrade imale su pet katova, a novi neboderi 10-16 katova.

Razdoblje izgradnje od 1960.-1970. odlikovao se podizanjem kompletno novih stambenih jedinica na području dotadašnje splitske periferije sa po 1.500-2.000 stanova, temeljenih na podjeli grada na jedinice susjedstva. Prva polovica šezdesetih je vrijeme kada počinje izgradnja naselja Špinut, Bol, Skalice. Ubrzo se javlja problem nepotpune komunalne infrastrukture grada i urbane opremljenosti novih naselja. Osnovna opskrba novih naselja bila je na vrlo niskoj razini, jer se unutar njih tek djelomično organizirala trgovina. Kao najveći problem javila se izgradnja predškolskih i školskih ustanova.

Sredinom 1969. u izgradnji su tri nova stambena naselja: Plokite, Lokve, Škrape, Bol i Špinut. Za potrebe JNA u razdoblju od 1946.-1969. sagrađeno je 4.000 stanova, s tim da su ti stanovi bili površinski znatno veći i bolje opremljeni od drugih stanova.

Stambeno naselje Plokite posljednje je „koncentrično gradilište“ nastalo 1960-ih godina na uglavnom neizgrađenom području nekadašnje splitske periferije. S njegovom izgradnjom, zaključena je gradnja tzv. Splita 2 jer tada slijedi slijede promjene u konceptu stambene izgradnje Splita što je rezultiralo izgradnjom tzv. Splita 3. U razdoblju od 1958. do 1970. u Splitu je izgrađeno 20.615 novih stanova, od toga 14.497 u kolektivnim i 6.928

u individualnim objektima. Međutim, većina naselja se sastojala samo od stambenih zgrada, a izostavljeni su drugi sadržaji koji tvore urbanu strukturu. Izgradnja komunalne infrastrukture zaostala je za potrebama grada, a već tada nekontrolirana izgradnja utječ e na promjene u provedbi planova.



IZGRADNJA SPLITA 3 (1971.-1990.)

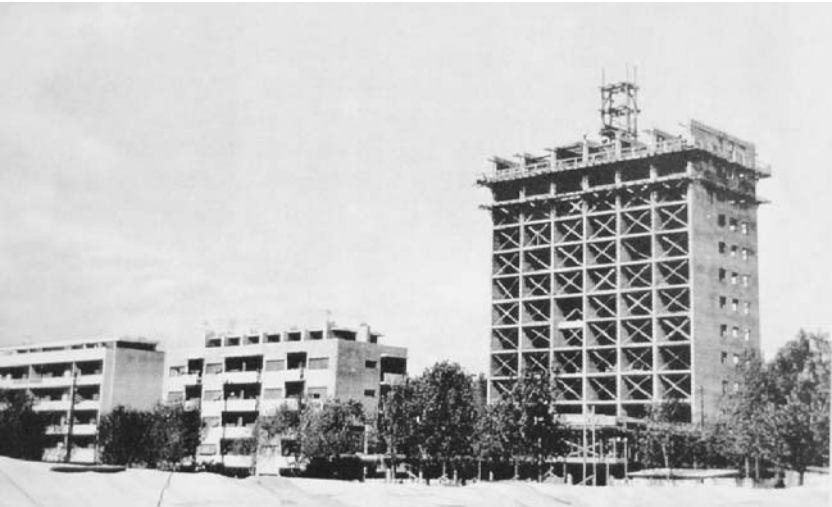
Izgradnja Splita 3 započela je u listopadu 1971. Naziv Split 3 ušao je u uporabu 1968. i označavao je područje „trećeg gradskog rajona“. Split 3 zauzima prostor između produžene Vukovarske ulice na sjeveru, naselja Škrape i Lokve na zapadu, morske obale na jugu, te groblja Lovrinac na istoku. Godine 1968. Split 3 je dimenzioniran na 9.100 novih stanova za 37.600 stanovnika. Od toga je bilo predviđeno 95% stanova u kolektivnim stambenim zgradama, a preostalih 5% trebalo je rasporediti po rajonu, osobito na Visokoj gdje je već postojalo naselje individualnih stambenih kuća. Unutar Splita 3 bio je zamišljen sekundarni gradski centar, koji bi u novom dijelu grada imao ulogu kao povijesno središte Splita za „stari“ dio grada. U razdoblju od 1970. do 1979. Izgrađena su stambena naselja u zonama Smrdečac i Trstenik/Križine. Osim stanova, izgrađena je i osmogodišnja škola, dječji vrtići i velika robna kuća Prima 3. Izgradnja naselja Mertojak započela je 1979. i do 1982. izgrađene su tri ulice, a 1984. godine naknadno je izgrađena i četvrta ulica. Uređen je i park, tako da je to jedno od rijetkih naselja u Splitu koje je do kraja završeno. Ovo naselje smatralo se najvećim građevinskim pothvatom toga doba.

Godina izgradnje	Broj izgrađenih stanova		
	u kolektivnim objektima	u individualnim objektima	Ukupno
1958.	574	318	892
1959.	684	356	1.040
1960.	633	388	1.021
1961.	608	518	1.126
1962.	967	478	1.445
1963.	875	534	1.409
1964.	1.144	375	1.519
1965.	1.240	879	2.119
1966.	1.287	978	2.265
1967.	1.577	440	2.017
1968.	1.599	661	2.260
1969.	1.658	351	2.009
1970.	1.651	652	2.303
1958.-1970.	14.497	6.928	20.615

broj izgrađenih stanova u razdolju od 1958.-1970.

Godina	1976.	1977.	1978.	1979.	1980.	1981.	1982.	1983.	1984.	1985.	1976-1985.
Broj stanova	1.866	1.545	1.511	751	515	520	1.623	758	550	378	10.017

broj izgrađenih stanova u razdolju od 1976.-1985.



Međutim, nikada nije realiziran čitav sekundarni gradski centar. Ništa nije izgrađeno ni od turističkih sadržaja predviđenih u priobalnom pojasu. No, velika zasluga ovako široko zacrtanog urbanističkog plana upravo je u tome da je za dugo vremena ipak rezervirao prostor za lociranje planiranih sadržaja, pa se oni do danas pomalo ipak popunjavaju. Tek u najnovije doba „divlja izgradnja“ prijeti da prigrabi i ove ušćuvane zone. U to doba Split 3 je bio predmet mnogih pohvala, ali i kritika uz smislu raskošnog stambenog standarda. Kao protuteža luksuznim rješenjima Splita 3, sredinom 1970-ih na sjevernom dijelu grada počela je izgradnja naselja Ravne Njive gdje su korištena rješenja izgradnje stanova iz 1960-ih godina. Nešto kasnije izgrađeno je i stambeno naselje Sućidar. Godine 1975. prihvaćena je kandidatura Splita za organizaciju Mediteranskih igara 1979., pa je u tu svrhu izgrađen niz kapitalnih objekata kao što su stadion Hajduka na Poljudu, sportski i trgovački centar na Gripana, bazen, RTV centar.

U razdoblju od 1976. do 1985. izgrađeno je 10.017 stanova u društveno usmjerenoj kolektivnoj izgradnji. Međutim, od 1979. vidljiva je tendencija smanjenja izgradnje. Razvoj stambene privrede ovisio je o materijalnim mogućnostima društva. Sve veća kriza gospodarstva uvjetovala je sve manju stambenu kolektivnu izgradnju, pa mnogi od planova zbog nedostatka novca nikad nisu realizirani. Nastali su financijski problemi oko pripreme zemljišta za izgradnju i financiranja komunalne infrastrukture, pa je izgradnja postajala sve skuplja, a sredstava je bilo sve manje.

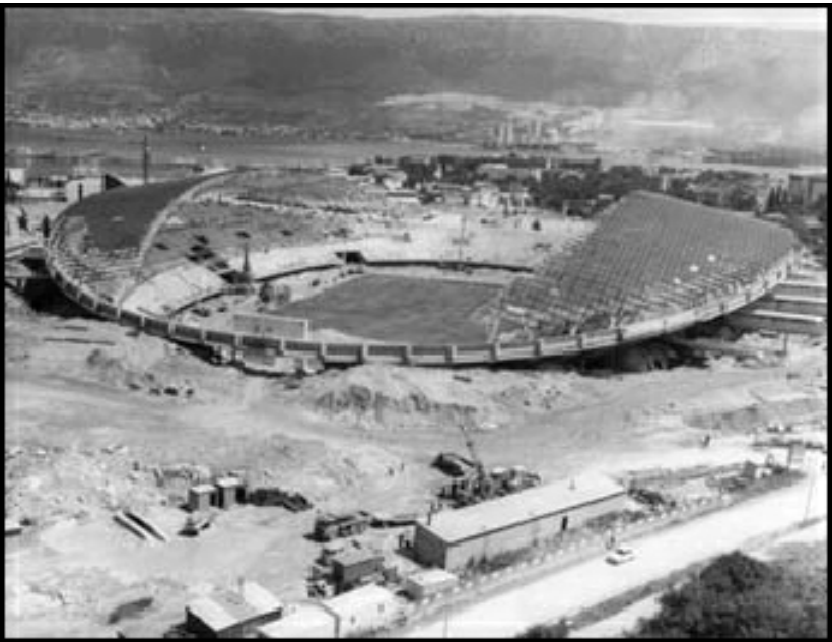
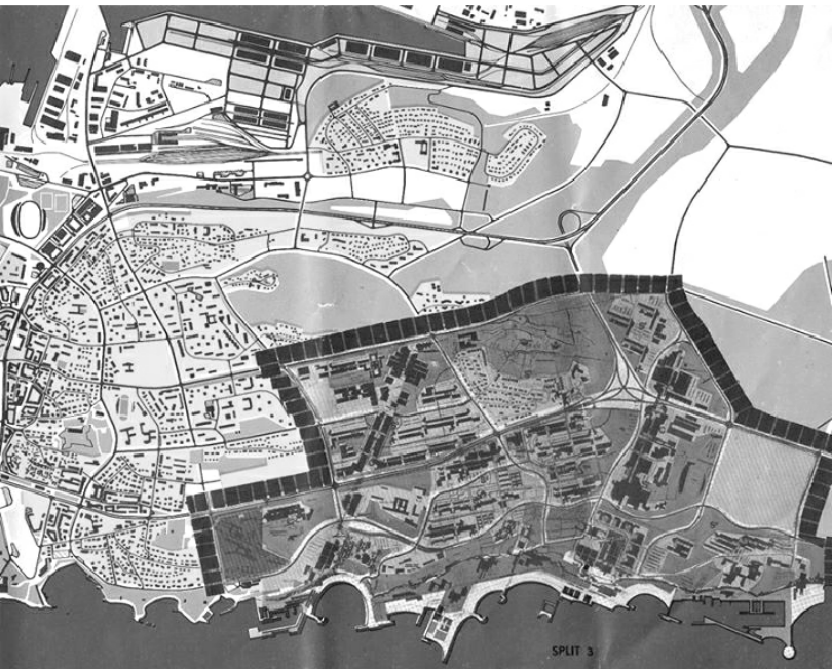
URBANISTIČKI KAOS OD 1991.

Početakom 1990-ih u gradnji je bilo jedino stambeno naselje Žnjan. Njegova izgradnja počela je 1989. i izvorno je pripadalo Splitu 3. Dovođeno je 1993. godine, a izgrađena su samo tri bloka zgrada. Promjenama u državi prekinuta je društveno usmjerena kolektivna stambena izgradnja, pa je ujedno ovo posljednje naselje toga tipa. Ubrzo se ugasio Urbanistički zavod Dalmacije, a 1994. osnovan je Gradski zavod za urbanizam.

Razdoblje od 1991. Split obilježava kaos u prostoru. GUP je zastario, zakoni se uglavnom ne poštuju, državne institucije su vrlo neefikasne, pa je nekontrolirana izgradnja glavno obilježje splitske stanogradnje.

Prosječna površina stana po osobi pokazatelj je standarda stanovanja. Godine 1981. prosječna površina stana po stanovniku u Splitu bila je 16,62 m2. Popisom 1991. Utvrđeno je njeno povećanje na 18,73 m2, a 2001. godine 22,4 m2.

Jedan od pokazatelja uvjeta stanovanja je i opremljenost stambenih zona elementima komunalne infrastrukture. Prema komunalnoj infrastrukturi, izuzev kanalizacije ne postoje značajnije razlike po naseljima unutar grada. Stanari bespravno izgrađenih objekata sami su platili dovođenje vodovoda i električne struje pa se s obzirom na opremljenost tim instalacijama ne razlikuju od drugih objekata.



broj stanova, kućanstava i stanovnika u razdoblju od 1981.-2001.

	1981.	1991.	2001.
Broj stanova	47.124	56.620	60.528
Lančani indeks	-	120,2	106,9
Broj kućanstava	53.368	58.763	56.926
Lančani indeks	-	110,1	96,9
Broj stanovnika	169.322	189.388	175.140
Lančani indeks	-	111,9	92,5
Broj kućanstava na 100 stanova	113,3	103,8	94,0
Broj stanovnika/stan	3,6	3,3	2,9
m² stana/stanovniku	16,62	18,73	22,4
Prosječna veličina stana	59,7	62,7	64,8
Površina u m²	2,814.583	3,547.926	3,922.074

BESPRAVNA IZGRADNJA

Splitska je specifičnost da je organizirana stambena izgradnja bila gotovo isključivo ograničena na društveno usmjerenu kolektivnu izgradnju, a posve je zapostavila druge oblike stanovanja. Veliki nedostatak takve izgradnje je i taj da je uglavnom gradila stanove, a zanemarivala druge sadržaje potrebne unutar stambenih naselja. Stambena naselja mogu zadovoljiti isključivo funkciju stanovanja i ništa više.

Paralelno s izgradnjom potpuno novih kolektivnih naselja, na periferiji grada zbog jeftinijeg zemljišta odvija se izgradnja individualnih naselja, koja su velikim dijelom bila bespravno izgrađena. S ovim problemom Split se suočio već 1950-ih godina i do danas ga nije uspio riješiti. Devedesetih godina nekontrolirana izgradnja postala je dominirajući oblik stambene izgradnje u Splitu. Umjesto da su postojeći planovi usmjeravali izgradnju, izgradnja je usmjeravala planove tj. prilagođavani su stanju na terenu. Na primjeru Splita vidljiv je niz negativnih karakteristika razvoja industrijskog grada. Tako u Splitu uočavamo koncentraciju kao urbani porast stanovnika grada, ali i stihijsku prostornu ekspanziju grada, socijalnu segregaciju u prostoru na osnovu porijekla i imovinskog statusa, stambenu oskudicu i nepovoljne uvjete kulturnog prilagođavanja životu grada od strane došljaka sa sela.

Individualnu stambenu izgradnju dijelimo na kontroliranu (dozvoljenu), objekti su građeni uz građevinsku dozvolu, i nekontroliranu, objekti su građeni bez građevinske dozvole. U razdoblju od 1945. do 1957. u Splitu je izgrađeno 1.181 stan, a od 1958. Do 1970. 6.928 stanova u obiteljskim kućama.

Također razlikujemo pojam neplanske i bespravne gradnje.

Neplanska izgradnja društveni je problem nastao u tranziciji 1990ih godina prošlog stoljeća. Ovakva izgradnja nastala je zloupotrebom postojećih planova koji su tretirali zone javnog sadržaja i zone turizma. Ova je izgradnja nastala nedovoljnim pridržavanjem postojećih planovima. Investitori, planeri i izvođači svjesno su zaobilazili unaprijed definirana pravila. Paradoksalno je da dio ovakvih građevina i naselja ima sve potrebne dozvole a ilegalan je tj. nije izgrađen u skladu s dobivenim dozvolama. Ovakvom gradnjom većinom su se zadovoljavali privatni interesi (tj. interesi za ostvarivanjem budućih ekonomskih koristi) te se nisu uzimali u obzir javni interesi. Ovakva naselja na području Splita pronalaze se na većinom izuzetno atraktivnim lokacijama npr. Žnjan, Trstenik, Duilovo i sl. Navedena naselja u neposrednoj su blizini mora te je motiviranost investitora potaknuta ostvarivanjem što većeg prihoda od prodaje takvih nekretnina istovremeno ne uvažavajući opće javne interese i interese javnog dobra.

Bespravna izgradnja divlja je, nekontrolirana, neregulirana i samoinicijativna gradnja. Osnovna karakteristika BIZ-a je gradnja građevinskih objekata na područjima na kojima generalni plan gradnje nije postojao ili nije bio detaljiziran u dovoljnoj mjeri. Ovakva gradnje nije bila motivirana ostvarivanjem znatnih ekonomskih koristi već željom za stambenim zbrinjavanjem obitelji i njenih budućih potomaka. Ovakva naselja počela su nastajati u 1970ih godina na istočnim, perifernim područjima grada Splita. Prolaskom vremena BIZ-ovi su se širili na periferne dijelove grada dodirnuvši svoju krajnju točku (za područje Splita) u naselju Sirobuja.

Prva bespravna naselja individualne izgradnje bila su Brda, Kman i Visoka, nastala 1950-ih i 1960-ih na tadašnjoj periferiji grada, gradnjom uglavnom manjih individualnih objekata od betona ili betonskih blokova, koja su često godinama ostajala siva i neožbukana, bez pravog krova. Pored toga što je veliki broj objekata godinama ostao nedovršen, ovakva naselja je karakterizirala neuređenost komunalne i urbane infrastrukture. Dok se kroz izgradnju društvenih naselja donekle uspijevalo paralelno s gradnjom stanova izgraditi i sva potrebna komunalna infrastruktura, u individualnim naseljima ta izgradnja bila je minimalna pa su takva naselja znatno zaostajala po standardu života.

Individualna izgradnja grada izražava socijalnu segregaciju jer su u individualnim naseljima na periferiji uglavnom živjeli doseljenici radničkih zanimanja. U Splitu se ta segregacija javlja na osnovi mjesta porijekla i materijalnih mogućnosti. Ljudi iz seoskih sredina uglavnom se vrlo teško navikavaju na životu u gradu, a s obzirom na grupiranje u prostoru to nije ni moguće jer žive kao na selu. S vremenom i mlađim generacijama razlike među naseljima su smanjene.

Godine 1970. samo na Splitskom poluotoku bilo je 1.035 bespravnih objekata. Val nekontrolirane izgradnje ugrozio je i planski razvoj grada. Obzirom na lošiji materijalni status doseljenika i njihovu nemogućnost kupovine stan, odlučuju se na nekontroliranu izgradnju, tako se u Splitu javljaju „divlja naselja“. Jedno od osnovnih obilježja bespravno izgrađenih objekata je da se oni javljaju grupirano na rubovima grada, tako da nastaju čitava naselja čiji stanovnici imaju sličan način života, mentalitet i probleme. Obilježja divlje gradnje su: gradi se mimo prostornog plana, bez projekta za kuću; objekti se postavljaju u prostoru prema vlastitom nahođenju bez obzira na planove provođenja komunalne infrastrukture; objekti se grade u visinu, a ne u širinu zbog nedostatka zemljišta; učestala je pojava da jedna obiteljska kuća ima više vlasnika; često godinama ostaju neožbukane, bez krova i izgledaju neskladno; bez uređenih zelenih površina i često se grade uz pomoć vlastite radne snage - prijatelja i rodaka. Naselja nekontrolirane izgradnje djeluju kaotično jer je mreža ulica vrlo nepravilna, pa tako one često završavaju u dvorištima kuća. Mnoge ulice nemaju nogostup, a neka naselja niti javnu rasvjetu. Kao uzroke nekontrolirane izgradnje možemo navesti: nebriga o individualnoj izgradnji u prostornim planovima, kompliciran i skup postupak dobivanja građevinske dozvole, blage kazne i neefikasnost građevinske inspekcije, nemogućnost dobivanja stana od firme, slabije materijalno stanje koje ne omogućava kupovinu stana, mogućnost jeftine kupovine zemlje i dobivanja priključaka na komunalnu infrastrukturu bez obzira na posjedovanje građevinske dozvole.

Bespravni graditelji su najčešće doseljenici koji kupe zemlju od privatnih vlasnika, a s obzirom da ta parcela nije u građevnoj zoni, ona je puno jeftinija. Osim toga ne plate građevinsku dozvolu što znatno pojeftinjuje gradnju. Gradi se kuća prema mogućnostima, ponekad i čitav jedan radni vijek. Ukoliko grad odluči legalizirati takve objekte, prisiljen je mijenjati postojeći GUP i namjenu površina, a zatim se komunalna infrastruktura počinje graditi prema stanju na terenu. U početku nekontrolirana naselja često nemaju osnovne komunalne sadržaje. Ne postoji vodovod, kanalizacija, organizirani odvoz smeća, električna struja, škole, trgovine, ceste i sl. Međutim, s vremenom se stanovnici naselja organiziraju i sami plate izgradnju vodovoda i sl. Za priključak na komunalnu infrastrukturu nije nužno imati građevinsku dozvolu, pa ga gotovo svi nekontrolirani objekti imaju. Broj stambenih, ali i ostalih objekata izgrađenih bez potrebne dokumentacije danas nije moguće utvrditi. Procjenjuje se da se na širem području Splita 2001. godine bilo oko 10.000 takvih objekata.

Socijalne implikacije bespravne gradnje su izrazito teške. Naime, bespravni su graditelji desetljećima izvan društvenog sustava i društvene strukture. Čitave generacije žive u svojevrsnom alternativnom odnosu prema društvu i službenom prihvatljivom sustavu normi i vrednota. Prema [A.Leburić, M.Marojević, Z.Šuljeg: Legalna ilegala, str. 158] riječ je o svojevrsnoj automarginalizaciji u društvu koju impliciraju svojim društvenim ponašanjem sami bespravni graditelji i to tako što sami sebe distanciraju od društvenih organizacija, institucija, normi i pravila. Općenito se izoliraju od društvenog kodeksa. U tom diskursu posebno se nameće kao upitan - etički kodeks, bez obzira ili pogotovo ukoliko se radi o NEP-u, pa možda i intenzivnije negoli kada je riječ o BIZ-u.



Cijela Sirobuja postala legalno gradsko naselje



Autor: Portal Jutarnji.hr

Objavljeno: 29.08.2007

Sviđa mi se 2 +1 0 Tweet 0 Share

Preporučiti Ovo preporučuje 2 ljudi. Budite prvi među vašim prijateljima.

SPLIT - Sirobuja, bespravno naselje na ulazu u Split iz pravca Omiša u kojem je od šestotinjak [građevina](#) legalno podignuta samo crkva i društveni centar, moći će se gotovo potpuno ozakoniti nakon što su gradski vijećnici u srijedu poslijepodne prihvatili konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja (UPU) tog područja.

- Prva stvar koju ćemo napraviti je kanalizacija, to nam je najveći problem - rekao je Ivica Grubišić Gire, predsjednik toga gradskog kotara neprekidno od 1986, kada je Sirobuja službeno postala gradski kotar.

Grubišić je najavio početak gradnje kanalizacije za godinu dana, čim se srede papiri, te naglasio da je prihvaćanje plana na Sirobuji naišlo na opću radost stanovnika.

- Nakon više desetljeća u mogućnosti smo skinuti etiketu divljeg naselja sa Sirobuje i ja sam uvjeren da se za koju godinu nećemo razlikovati od drugih gradskih četvrti - rekao je Grubišić.

- Na Sirobuji neće biti moguće legalizirati samo oko jedan posto kuća, i to onih koje se nalaze na infrastrukturnim koridorima - objasnio je Branko Poljanić, član Poglavarstva Splita zadužen za urbanizam.

Osim što će se ozakoniti, divlje naselje na istočnom rubu Splita koje je počelo nicati 60-ih godina prošlog stoljeća, a u kojem danas živi oko 3500 građana, dobit će i [nove](#), urbane sadržaje.

Prema planu koji je izradio Građevinski fakultet, na Sirobuji će se graditi osnovna i srednja škola, a djeca će dobiti vrtić i jaslice. Također će se graditi i [sportske](#) dvorane te otvorena sportska igrališta, a predviđene su i tri parcele za poslovne sadržaje.

Sirobuja će dobiti i glavni trg, i to uređenjem i urbanim opremanjem postojećeg ispred crkve te benzinsku postaju. Gradit će se i nove ceste te proširivati stare, uske ulice.

Urbanističkim planom namjeravaju se poboljšati uvjeti rada i [života](#) stanovnika Sirobuje tako što će im se omogućiti obnova, pa i zamjena oštećenih kuća novim u postojećim gabaritima, priključak na komunalnu infrastrukturu, rekonstrukcija instalacija te dogradnja sanitarnih prostorija veličine do 12 kvadrata.

Legalizacija istočnih naselja

Branko Poljanić najavio je kako nakon već prihvaćenih planova istočnih dijelova grada koji su bespravno rasi od kraja 60-ih godina, Mejaša, Dragovoda a sada i Sirobuje, slijedi izrada planova uređenja Šina i Kile. Tako će se konačno omogućiti urbanizacija svih rubnih naselja na istoku grada.

Duška Čolović



HRABAR POTEZ



'RDEŠIT ĆU TO S**** JEDNOM ZAUVEK' Princ Harry spasio gay vojnika od homofobnog napada kolega u bazi

VIDEO: 'DA, UBIJAO SAM TALIBANE' Princ Harry otkrio kako su izgledale njegove misije u britanskim jurišnim helikopterima Apache



ATRAKIVNA VRATARICA



IVAN PULIĆ, ČLAN SPLITSKOG
POGLAVARSTVA ZADUŽEN ZA KOMUNALNE
DJELATNOSTI, NAJAVLJUJE:

LEGALIZIRAT ĆEMO
BESPRAVNE KUĆE
NA SIROBUJI

Uskoro krećemo s pilot-programom legalizacije Sirobuje, a ako se to pokaže uspješnim, legalizirat ćemo i bespravne objekte na Mejašima, Dragovodama, Visokoj i Brdima
Sve spremno za izgradnju Puta Supavla, a početkom 2001. početak će i rekonstrukcija Đardina

Piše: Linda VUKOREPA



Što može ponukati vlasnika dviju uspješnih tvrtki kakve su Tehnoplast, trenutno najveći privatni upravitelj zgrada u

OPTUŽEN SAM
PO NARUDŽBI
S POLITIČKOM
POZADINOM!

Hrvatskoj, i Piel, za ugradnju, održavanje i remont dizala, da se prihvati odgovorne funkcije člana Poglavarstva za komunalne djelatnosti?

- Kao vijećnik HSLS-a kroz razne rasprave Gradskog vijeća uviđao sam da bi se u resoru komune moglo napraviti više, a smatrao sam i da bi me životno iskustvo učinilo korisnim na toj funkciji. Osim toga, bio je to i izazov - kaže nasljednik Jakše Marasovića Ivan Pulić, kako se priča, čovjek bez mrlje na svojoj poduzetničkoj prošlosti. Da bi tako i ostalo, njegove privatne tvrtke, sve dok on bude na ovoj funkciji, neće uzimati poslove od Grada.

Premda se dosad govorilo kako novca u proračunu ima samo za komunalno održavanje, prvi čovjek splitske komune najavljuje neke značajne investicije od kojih je najveća izgradnja ulice Put Supavla, a Grad će koštati oko 10 milijuna kuna.

- Već sljedeći tjedan raspisujemo javni natječaj za izvođača radova jer smo za to ispunili sve pretpostavke, odnosno riješili konačno imovinsko-pravne odnose i otkupili zemljište. Put Supavla bio nam je prioritet jer ćemo njegovom izgradnjom bitno rasteretiti promet u tom dijelu grada - govori Pulić i otkriva kako bi se početkom sljedeće godine trebalo krenuti i na dugo očekivanu rekonstrukciju Đardina, a u međuvremenu će se njegova služba pozabaviti i manjim investicijama u komunalnoj strukturi gradskih kotarova.



U prioritete, prema njegovim riječima, ulazi i dovršetak Vukovarske ulice, a osobito izgradnja zamjenskih cesta oko zaobilaznice Stobreč - groblje Lovrinac za koje Grad trenutno nema novca, pa je data inicijativa saborskim zastupnicima da se oni izbore za državni proračun u kojem bi se našla sredstva za gradnju ovih prometnica.

Kako je često naglašavano da je divlja gradnja uzrok komunalnih problema, Grad uskoro kreće s pilot-programom legalizacije Sirobuje gdje će se snimiti postojeće stanje, popisati objekti i izraditi detaljni urbanistički plan.

- Potom ćemo se s građanima dogovoriti oko plaćanja komunalnog doprinosa koji bi se najvećim dijelom vratio u

njihovo naselje izgradnjom komunalne infrastrukture. Najbitnije je da sami vlasnici bespravnih objekata shvate kako je to u njihovu interesu jer će im i kuće više vrijediti kad budu legalne - kaže Pulić i dodaje da će se, ako se pokaže uspješnim na Sirobuji, s programom legalizacije krenuti i na Mejašima, Dragovodama, Visokoj i Brdima.

I na koncu, je li na čelo splitske komune trebao doći Ivan Pulić da bi se konačno počela rješavati bitna komunalna pitanja, zanemarivana od njegovih prethodnika?

- Možda su oni samo bili zauzeti nekakvim većim projektima, a ja, eto, imam malo više sluha za neke životne probleme - diplomatski je odgovorio Pulić koji će uskoro prepustiti vijećničko mjesto nekom drugom HSLS-ovcu kako bi se potpuno posvetio novoj funkciji.

Približavanjem Hrvatske EU kao jedno od prioriternih pitanja čije se rješenje nametalo iz

brojnih političkih I gospodarskih razloga bilo je rješavanje pitanja nezakonite izgradnje

zgrada, u sklopu kojeg je Hrvatski sabor 13. srpnja 2012. donio *Zakon o postupanju sa*

nezakonito izgrađenim zgradama kojim se znatno pojednostavljuje i pojeftinjuje proces

legalizacije bespravno sagrađenih objekata. Zakon omogućava legalizaciju gotovo svih

bespravnih građevina u RH na prisilan način tj. retrogradnim skupljanjem tehničke

dokumentacije i plaćanjem državom nametnih pristojbi. Legalizacija se provodi bez

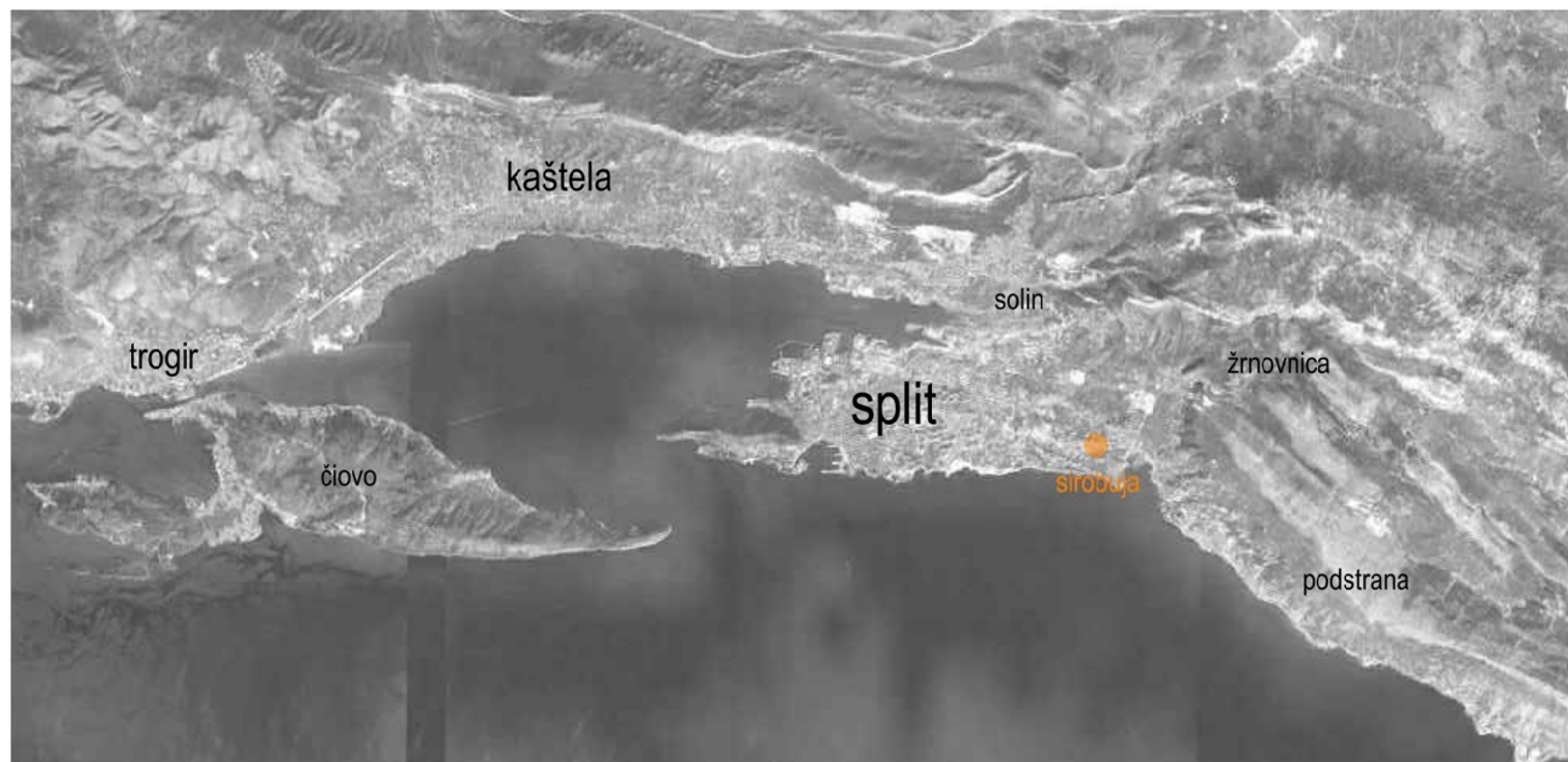
adekvatnih kriterija tj. za očekivati je da će većina objekata koji ispuna minimalne uvjete

biti legalizirani. Na ovaj način bespravna gradnja postati će legalna ali će stvarni problemi

ostati neriješeni te će teretiti buduće generacije. Veće intervencije prema bespravnim

naseljima neće se dogoditi, kvaliteta života stanovnika se neće poboljšati, bespravna

naselja i dalje će ostati neurbanizirana.



Primjer nekontroliranog naselja na području grada Splita je **Sirobuja**, koja se nalazi između groblja Lovrinac i Stobreča. Naselje ima nekoliko tisuća stanovnika i oko 600 kuća bez građevinske dozvole. Prije 20-tak godina ovdje su bili vinogradi i tek 11 kuća. Godine 1979. zaposleni u građevinskim poduzećima dobili su radničke kredite u materijalu pa je počela izgradnja stambenih objekata. Svega nekoliko građevina ima potrebnu građevinsku dokumentaciju, među kojima su društveni dom i crkva. Ulice i ceste su uske, ne postoje javni prostori, zelenilo i urbani sadržaji. Najveći problem je kanalizacija jer postoje samo septičke jame.

Naselje Sirobuja spada u niskokonsolidirana područja. To su područja grada u transformaciji, urbanistički nedefinirana i dijelom izgrađena pretežito bespravnom gradnjom, s nerazvijenom i ne uvjetnom uličnom mrežom, podložna sanaciji ili urbanoj obnovi (regeneraciji). Na takvom području moguć je visoki stupanj promjena, te je u neizgrađenim je područjima potrebna osnovna regulacija odnosno definiranje osnovne urbane matrice i mreže javnih prostora.

Spontano izgrađene zone su neuređena, neurbanizirana i nedovršena područja. Naime, nastale „slobodne“ zone isključivo su rezultat privatnih akcija i želja vlasnika pojedinih nekretnina koji je pri gradnji odlučio ne iskoristiti cijelu svoju parcelu za izgradnju i betonizaciju. Ne postoje javni prostori koji su planirani i namijenjeni javnom dobru i općoj dobrobiti stanovnika naselja Sirobuje.



split

površina: 7938 ha
stanovnika: 188 694

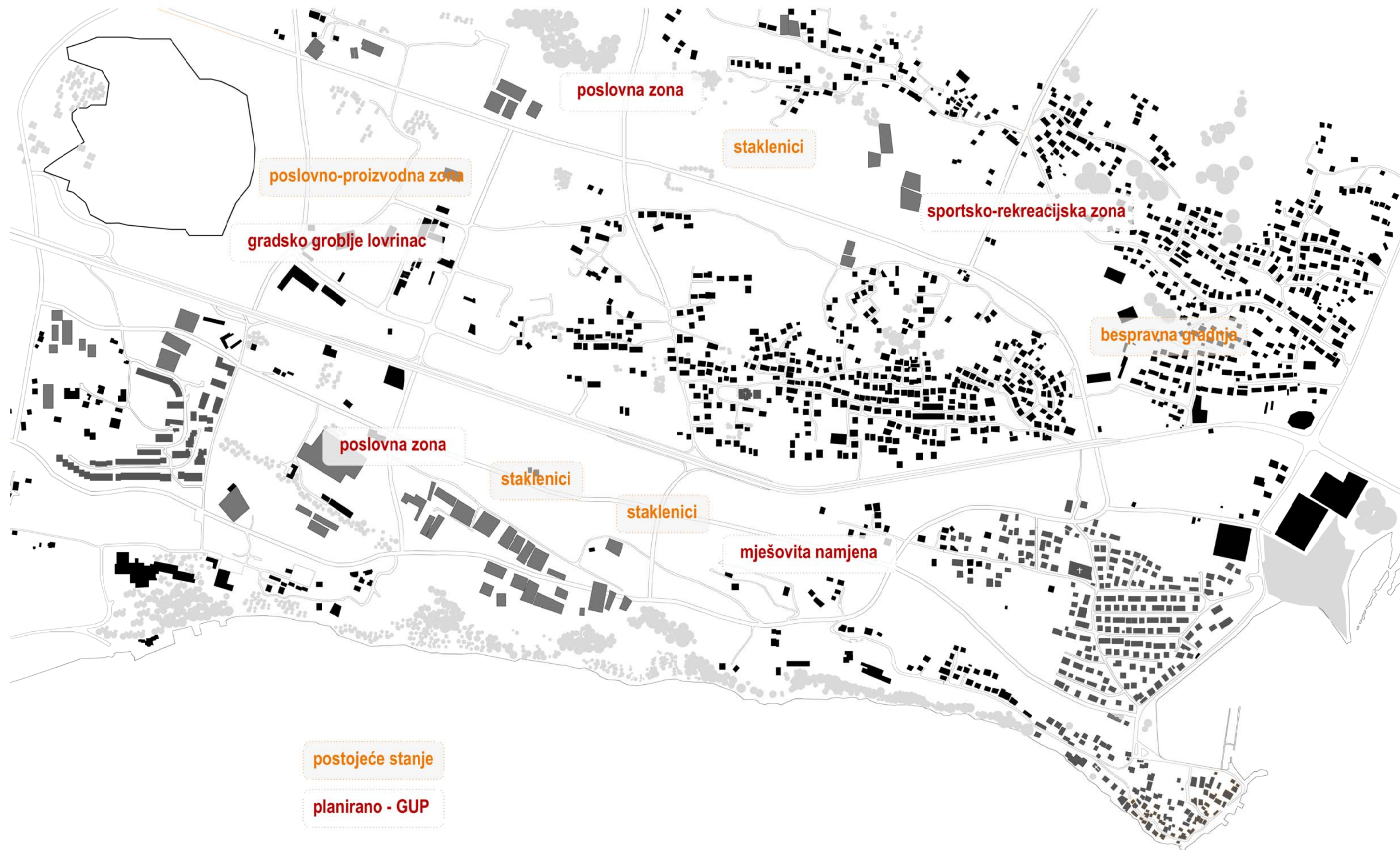
SIROBUJA

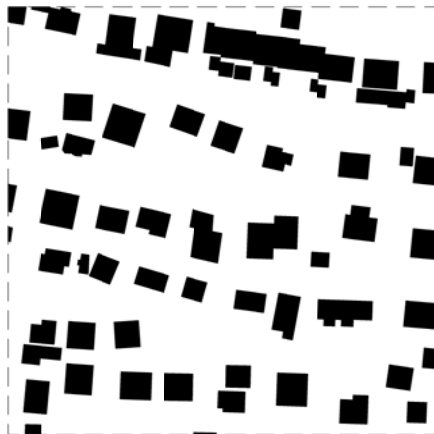
43°33'N 16°23'E

sirobuja (6380224, 4819036)

površina: 92 ha
stanovnika: 4 577
objekata: 600

- istočni, rubni dio Splita
- omeđena Ulicom kralja Stjepana Držislava te budućom Vukovarskom
- najveće bespravno naselje u Splitu

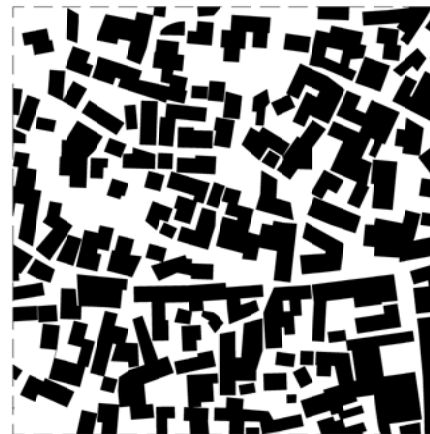




MEJE

150 ha
4196 st
27.97 st/ha

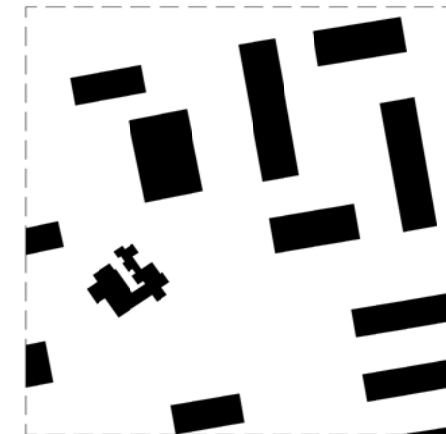
kig = 0.23



VAROŠ

222 ha
5697 st
25.66 st/ha

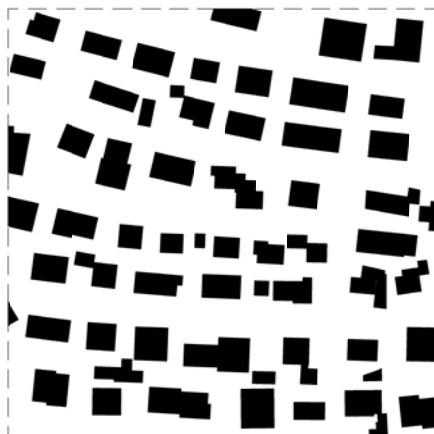
kig = 0.45



SPINUT

121 ha
8788 st
72.62 st/ha

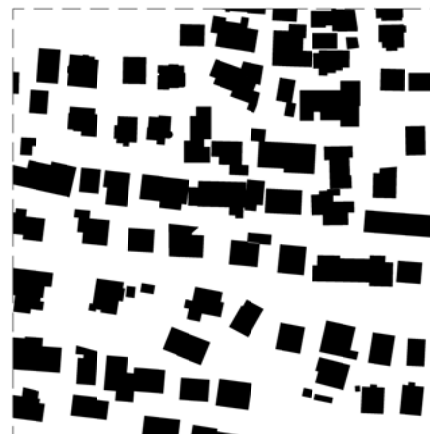
kig = 0.19



BAČVICE

119ha
3347 st
28.12 st/ha

kig = 0.26



SIROBUJA

80 ha
4575 st
57.19 st/ha

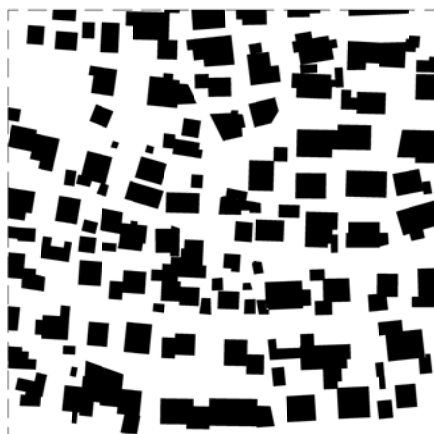
kig = 0.29



ŠIMUNOVIĆEVA

67 ha
7016 st
104.72 st/ha

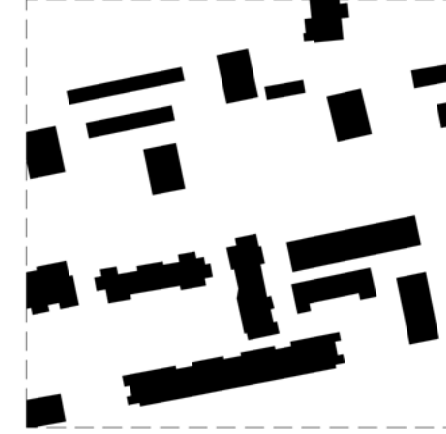
kig = 0.23



SUĆIDAR

47ha
1072 st
22.81 st/ha

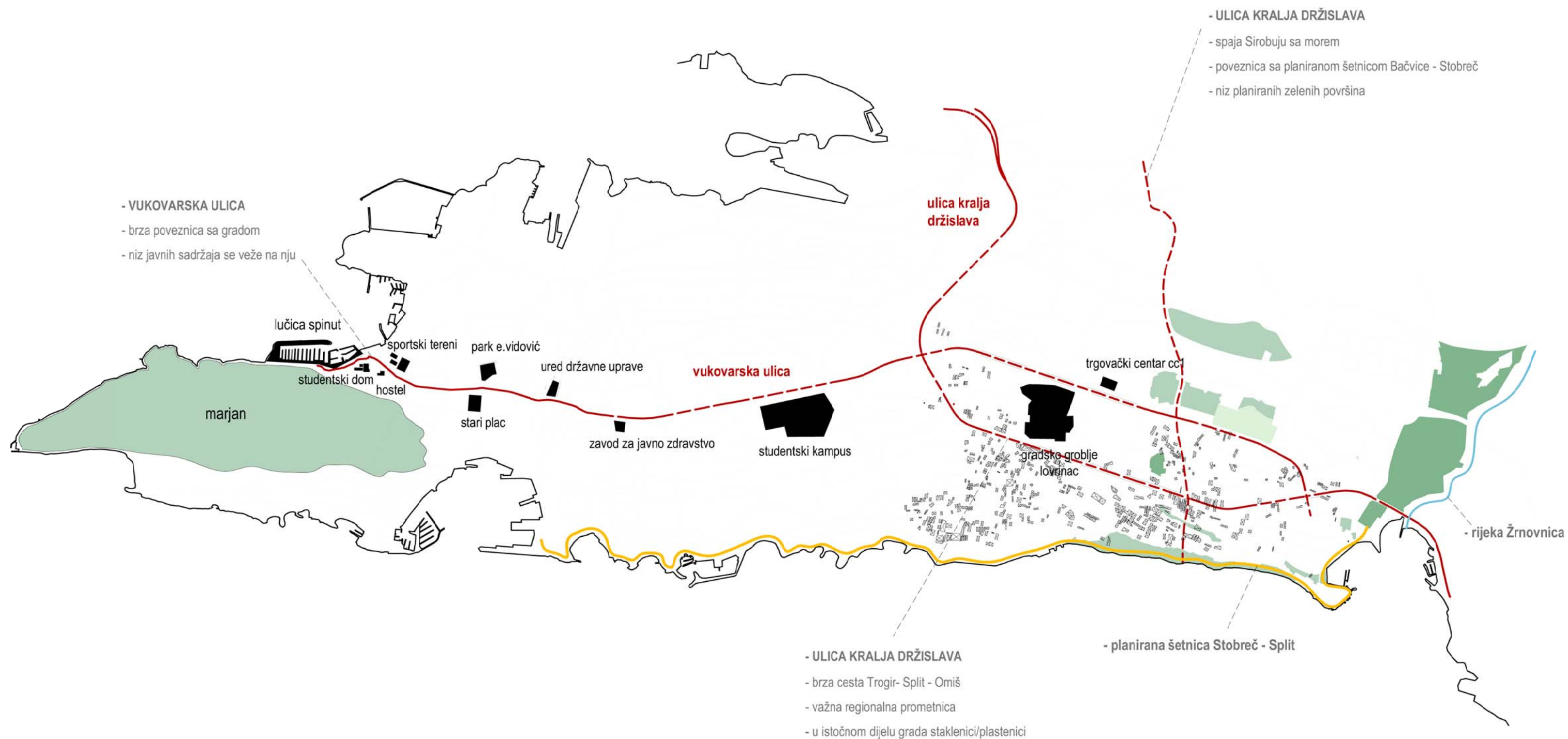
kig = 0.30



PLOKITE

24 ha
6677 st
278.20 st/ha

kig = 0.20





staklenici/plastenici

objekti

postojeće ceste

postojeće stanje:

- površina obuhvata **79.66 ha**
- postojeći broj objekata **524**
- postojeći broj stanova **1147**
- postojeći broj garaža **188**
- postojeći broj parking mjesta **164**
- broj stanovnika **4 574**
- tlocrtna bruto izgrađenost **75 398 m²**
- razvijena bruto površina **184 935 m²**
- kig **0.01-0.43**
- kis **0.02-1.29**

prosječni objekt :

- 352 m²
- 1056 m³

Prometna mreža je nerazvijena kao rezultat megalomanskih kuća i neplaniranog građenja. Ulice su iznimno uske, neuređene i neodgovarajuće za bilo kakav promet. Prostor za pješake tj. nogostupi nije predviđen (jer ni sama ulica nikad nije bila predviđena). Ulice su građene naknadno, nakon izgradnje kuća, nemaju pravilne regulacijske pravce, promjenjive su širine, djelomično asfaltirane sa često razrušenim kolnikom. Pojedina područja nemaju asfaltirane ulice a generalno sve ulice karakterizira izrazito niska preglednost. Standard prometa u mirovanju ispod je razine ostalih dijelova Splita. Parkiranje na ulicama otežava ionako loš promet.



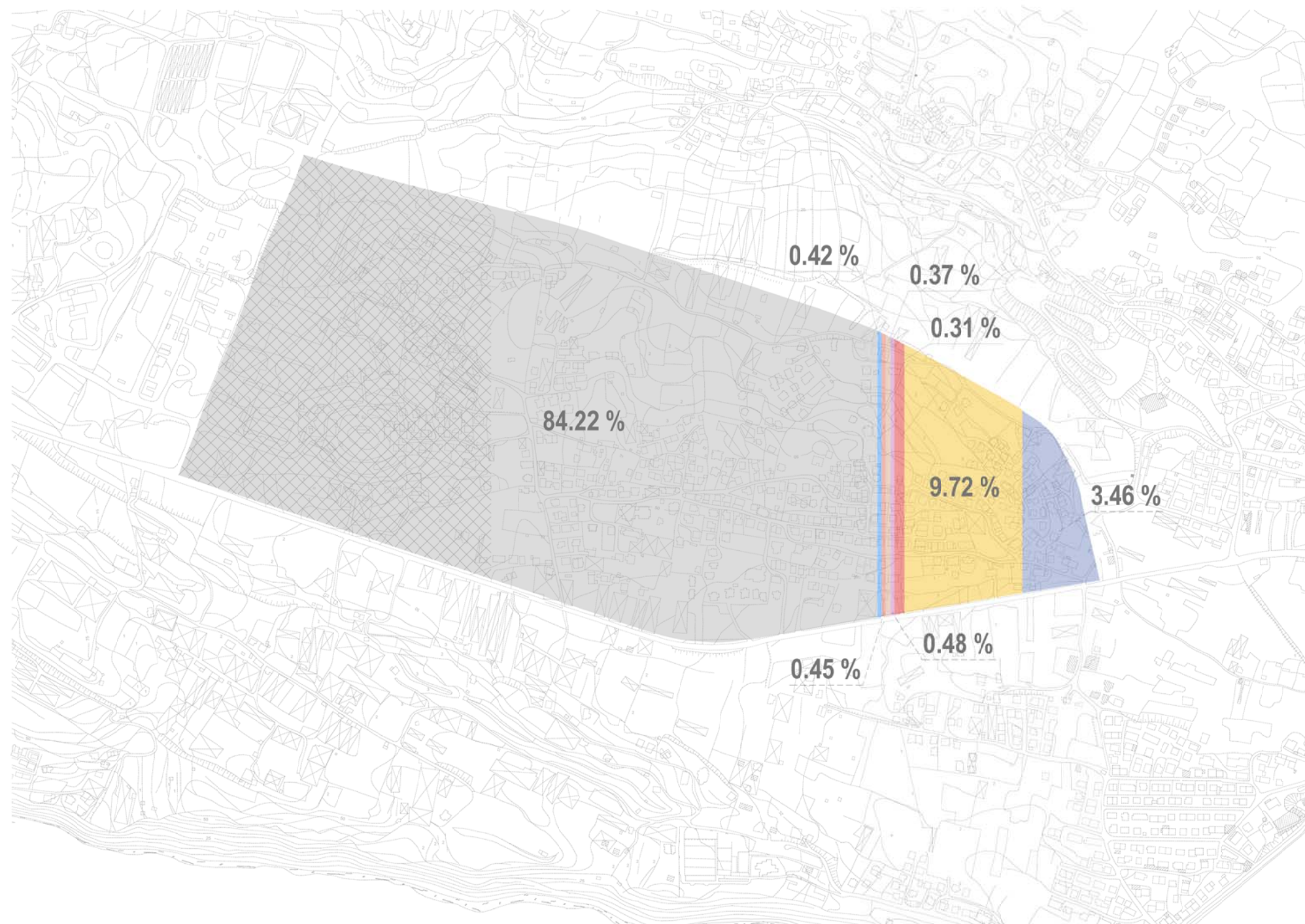
● osnovna škola, crkva, dječje igralište, pošta, ordinacija opće medicine

● trgovine i uslužne djelatnosti

- unutar naselja gotovo pa nema javnih prostora i sadržaja
- većina postojećih osnovnih javnih sadržaja (škola, vrtić, ordinacija opće medicine i pošta) nalaze se u improviziranim i neadekvatnim prostorima.

ciljevi

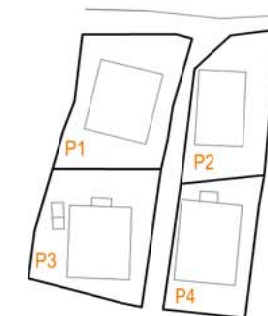
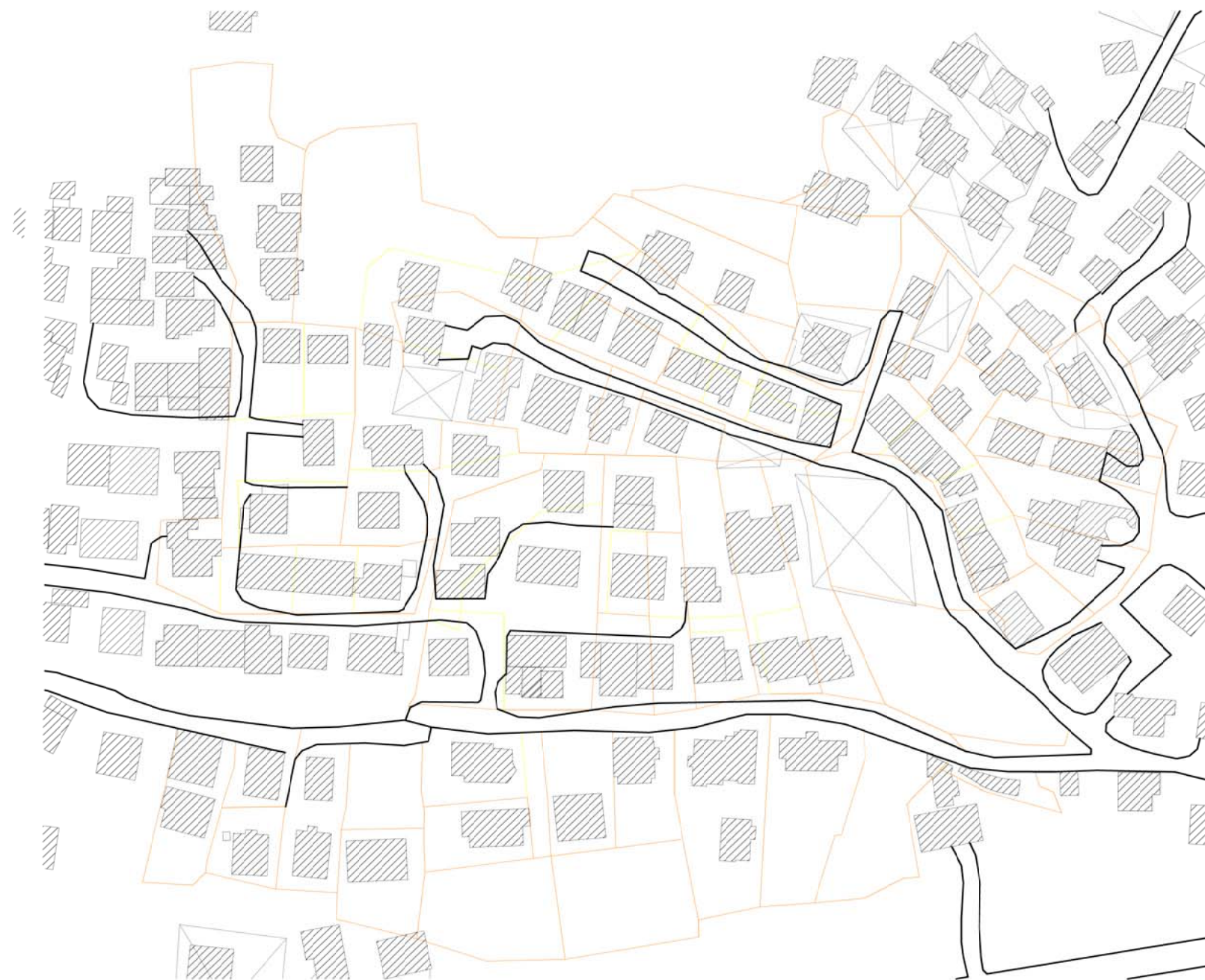
- istražiti mogućnosti djelovanja u ovim uvjetima
- transformacija bespravno sagrađenog kvarta u mjesto poželjno za stanovanje interveniranjem u samo bespravno tkivo
- poboljšanje kvalitete života stanovnika
- reorganizacija i reupotreba postojećeg stanja
- recikliranje postojećih objekata
- transformacija slike naselja
- formiranje javnih prostora, gdje nema predviđenih mjesta za njih
- reurbanizacija bespravnog naselja



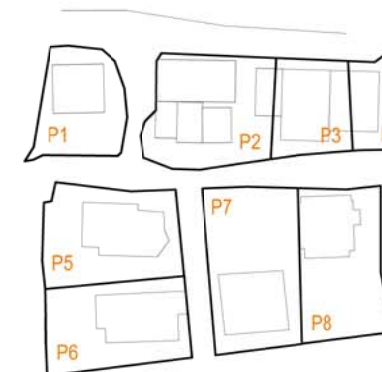
NAMJENA POVRŠINA _ gup Splita

- javni sadržaji 6.1 %
- sport i rekreacija 6.2 %
- parkovi i 13.8 %
- zaštitno zelenilo 5.3 %

ceste	garaže
stambeno	parking
poslovno	javni prostor
javno	neizgrađeno



- P1 - kig = 0.46
- P2 - kig = 0.35
- P3 - kig = 0.32
- P4 - kig = 0.32

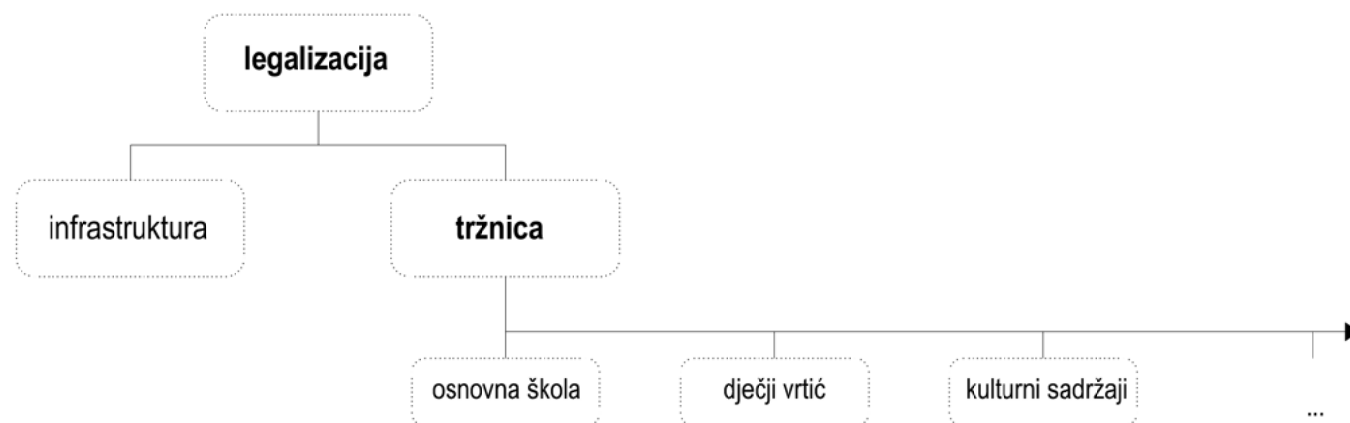


- P1 - kig = 0.30
- P2 - kig = 0.52
- P3 - kig = 0.69
- P4 - kig = 0.33
- P5 - kig = 0.31
- P6 - kig = 0.34
- P7 - kig = 0.26
- P8 - kig = 0.27

— parcele

postojeće stanje

- loše, neadekvatne ceste
- neuredne (neriješeni odnosi) parcele
- pregusta izgradnja



cijene legalizacije bespravnih objekata:

naknada		4 590 240 kn	
vodni doprinos		7 470 144 kn	ukupno
komunalni doprinos	SPLIT , zona I	76 521 816 kn	88 582 200 kn
	SPLIT, zona IV	29 521 816 kn	41 622 892 kn
	ZADAR , zona I	74 701 440 kn	86 761 824 kn
	ZADAR, zona III	44 820 564 kn	56 881 248 kn
	RIJEKA , zona I	53 039 280 kn	65 099 664 kn
	RIJEKA, zona IV	29 459 804 kn	41 520 188 kn
	ZAGREB , zona I	76 361 472 kn	88 421 856 kn
	ZAGREB, zona IV	44 267 520 kn	56 327 904 kn

3,2 km prometnica

- 1 km \approx 6 000 000 kn/km
- 3.2 x 6 000 000 kn \approx **19 200 000 kn**

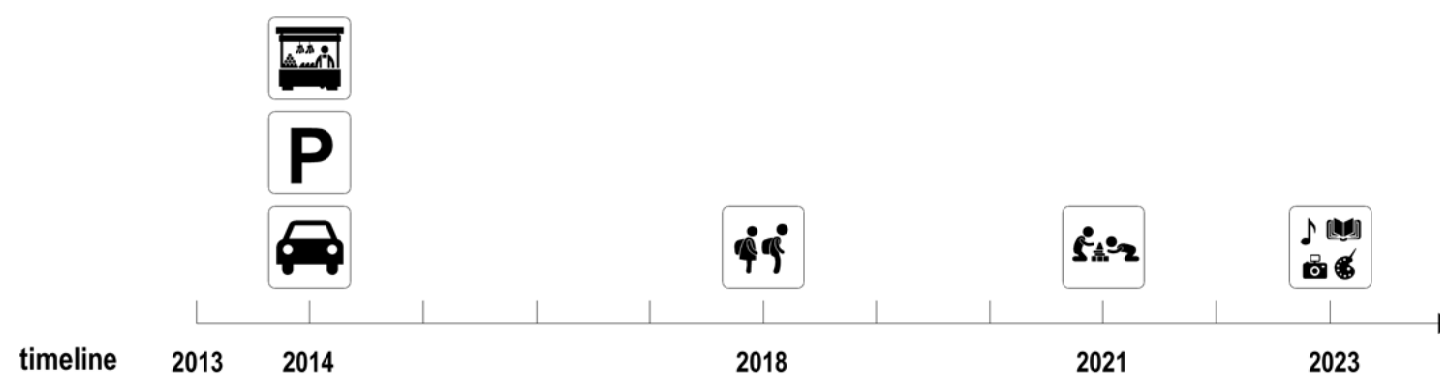
2000 PM

- PM \approx 700 kn/m²
- 2000 x 17 m² x 700 kn \approx cca **23 800 000 kn**

Tržnica - 10 000 m²

- m² zemljišta \approx 1 500 kn
- 10 000 m² x 1500 \approx **15 000 000 kn**
- izgradnja tržnice \approx **10 000 000 kn**

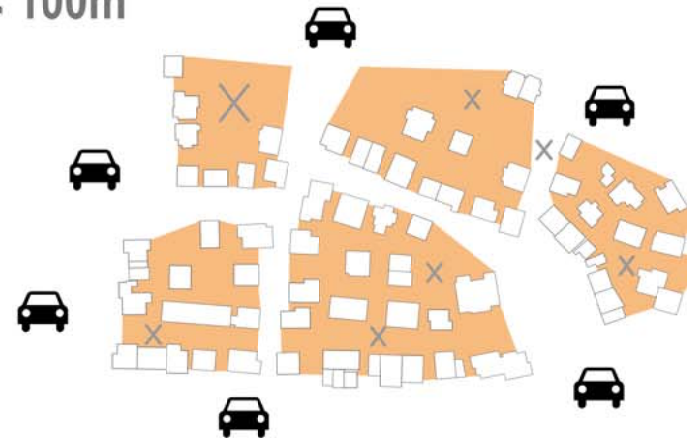
ukupno \approx 68 000 000 kn



- godišnji prihod tržnice \approx **12 000 000 kn**
(usporedba s godišnjim prihodom postojeće splitske tržnice)

- sa brzih gradskih cesta silazi se na lokalne ceste sa kojih se pristupa garažama i parkinzima
- zbog nagiba terena većina **parkinga** je usječena u teren te se stvara aktivni krov koji se koristi kao parking ili javni prostor

< 100m



postojeće stanje:

- broj stanova 1147
- broj garaža 188
- broj parking mjesta 164

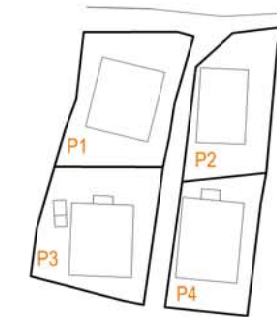
352 PM

planirano stanje:

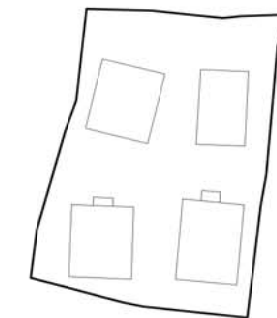
- ~ 2300 PM



- velika gustoća
- omjer gustoće stanovništva i izgrađenosti između individualnog i kolektivnog stanovanja
- grupiranje objekata u susjedstva
- 8 - 12 objekata (7.32 st/objektu)
- 58 - 87 stanovnika
- izbacivanje kolnog prometa iz susjedstava



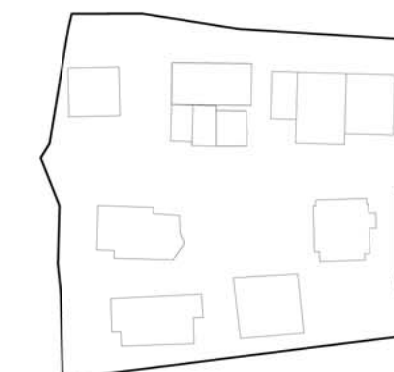
- P1 - kig = 0.46
- P2 - kig = 0.35
- P3 - kig = 0.32
- P4 - kig = 0.32



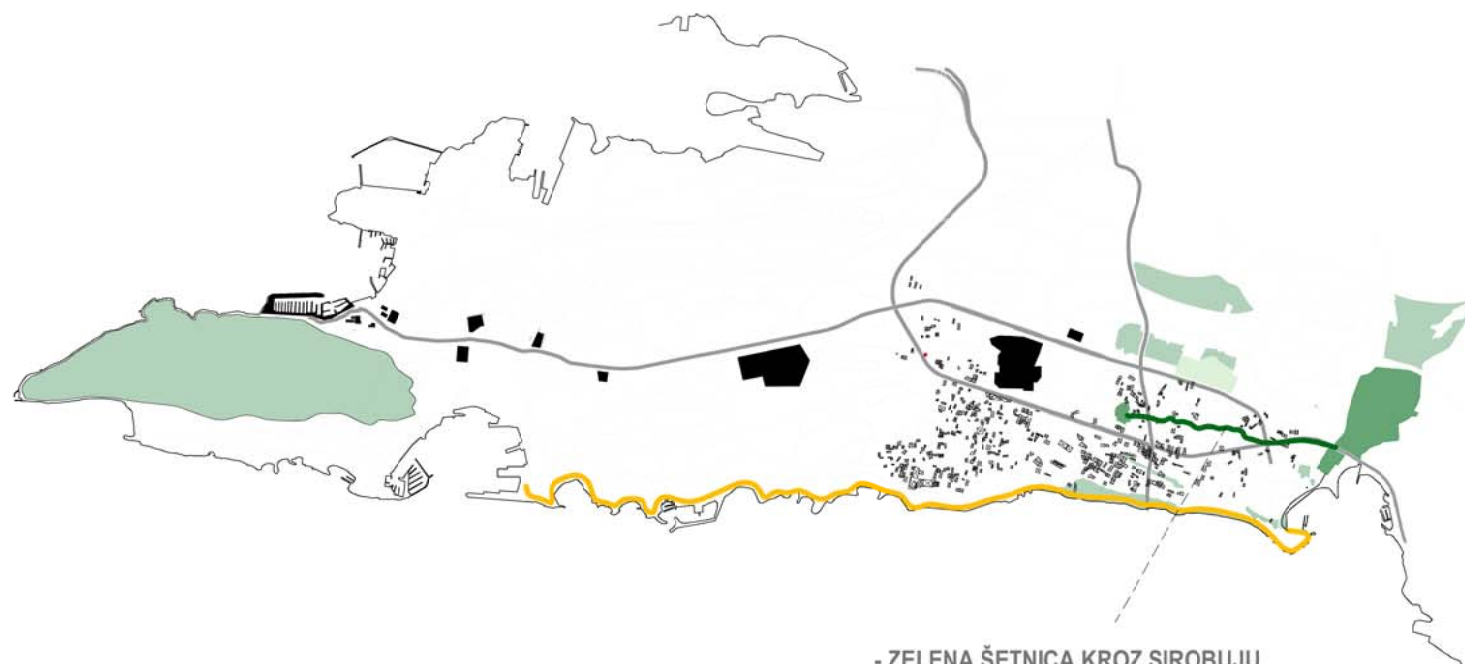
- Puk - kig = 0.29



- P1 - kig = 0.30
- P2 - kig = 0.52
- P3 - kig = 0.69
- P4 - kig = 0.33
- P5 - kig = 0.31
- P6 - kig = 0.34
- P7 - kig = 0.26
- P8 - kig = 0.27

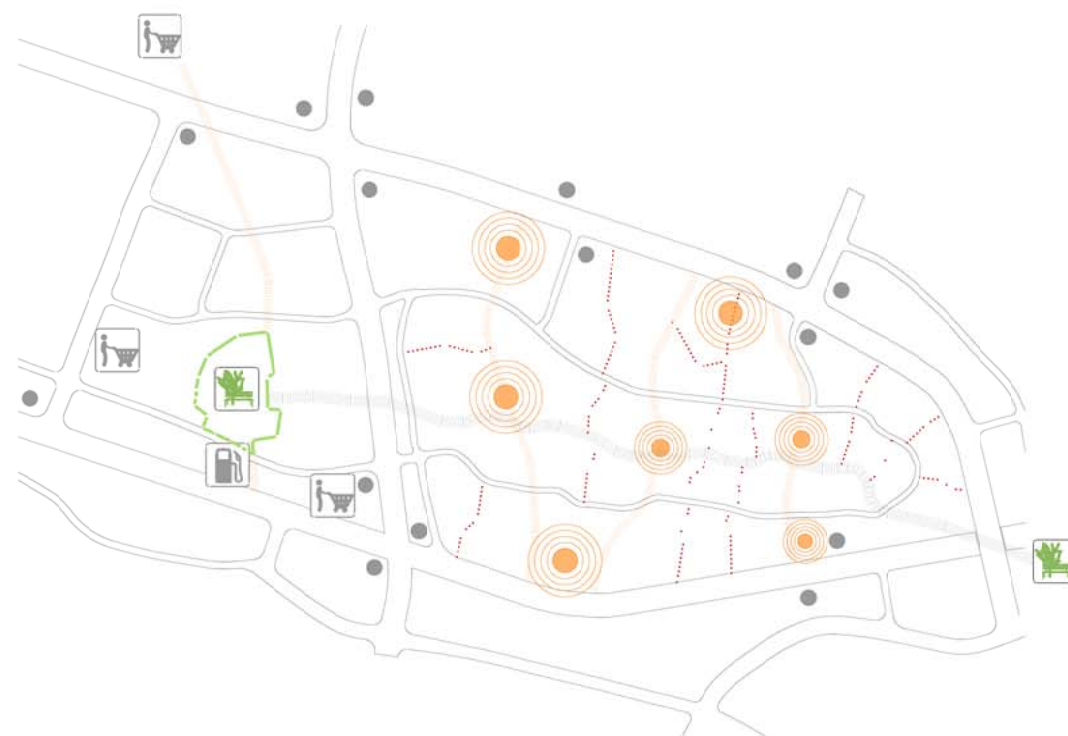


- Puk - kig = 0.26



- ZELENA ŠETNICA KROZ SIROBUJU

- spaja zelenu uzvisinu Kitožer sa zelenim i sportsko - rekreacijskim površinama uz obalu rijeke Žrnovnice
- Ulicom kralja Držislava veže se na planiranu šetnicu Stobreč - Žnjan - Bačvice



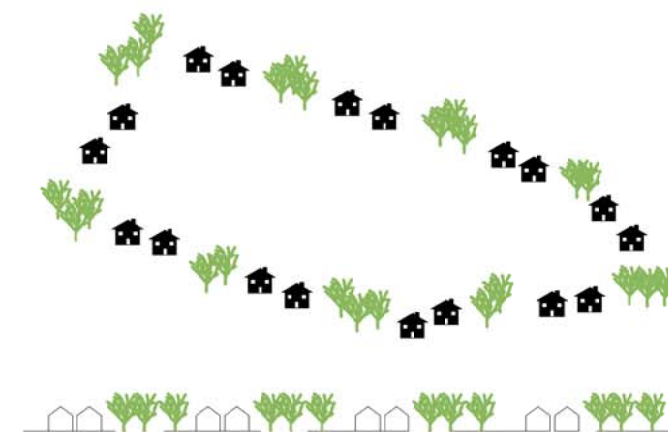
- na frekventna mjesta u naselju (brze gradske ceste, stajališta javnog gradskog prometa) se postavljaju javni sadržaji koji nedostaju naselju, među njima se stvaraju pješačke veze - parkovi, igrališta,... - javni prostori

● stajališta javnog gradskog prometa

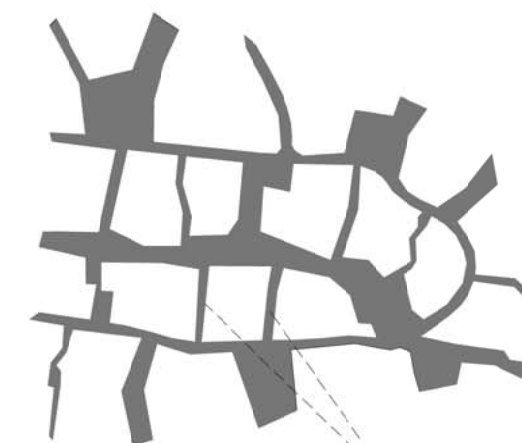
postojeći javni sadržaji

novi javni sadržaji

šetnice sa javnim prostorima



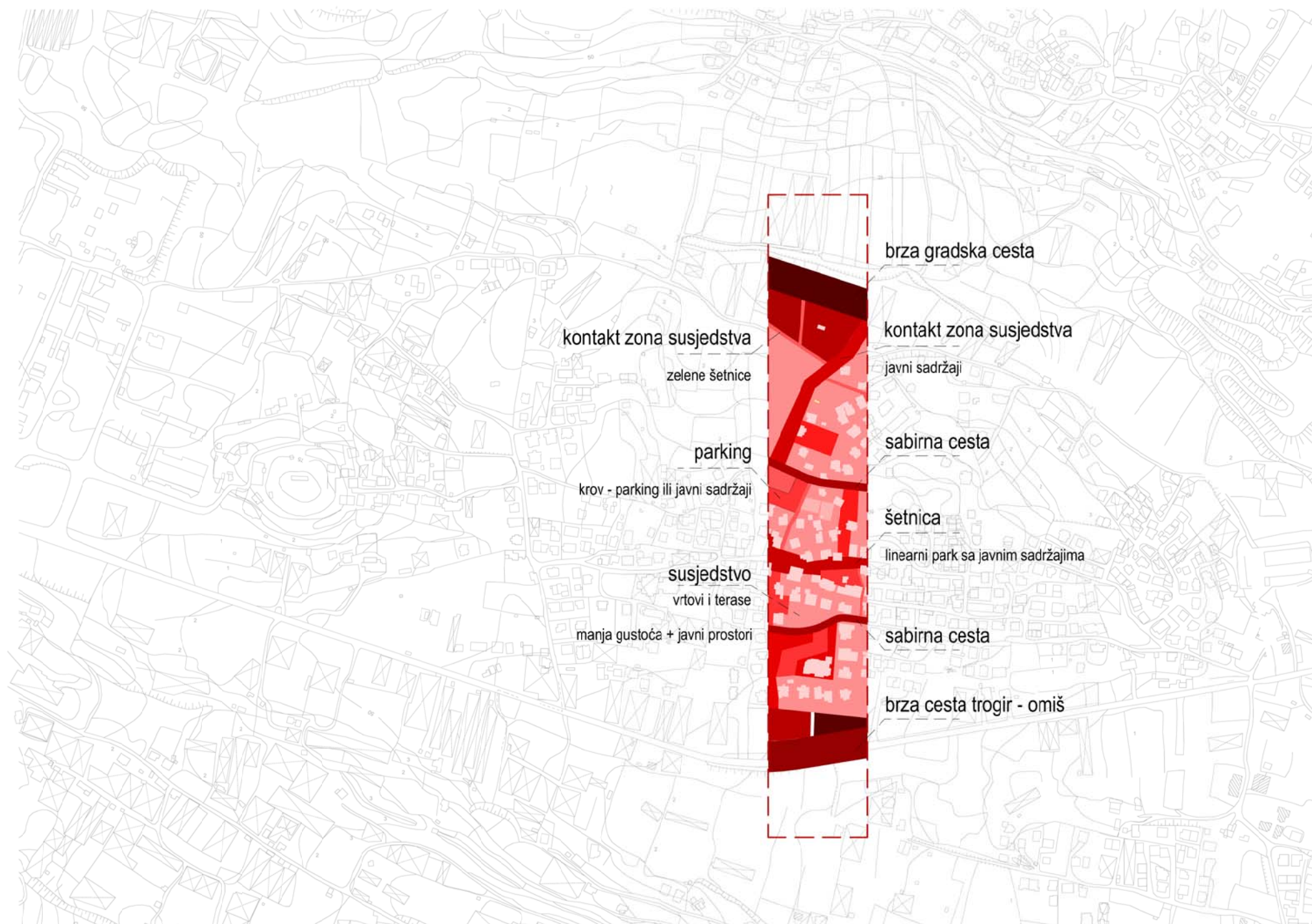
- rub - okvir
- izmjenjivanje izgrađenog i zelenila
- propusnost
- pročelje prema okolnom heterogenom tkivu



- kontakt zone susjedstava

parkovi
parkinzi



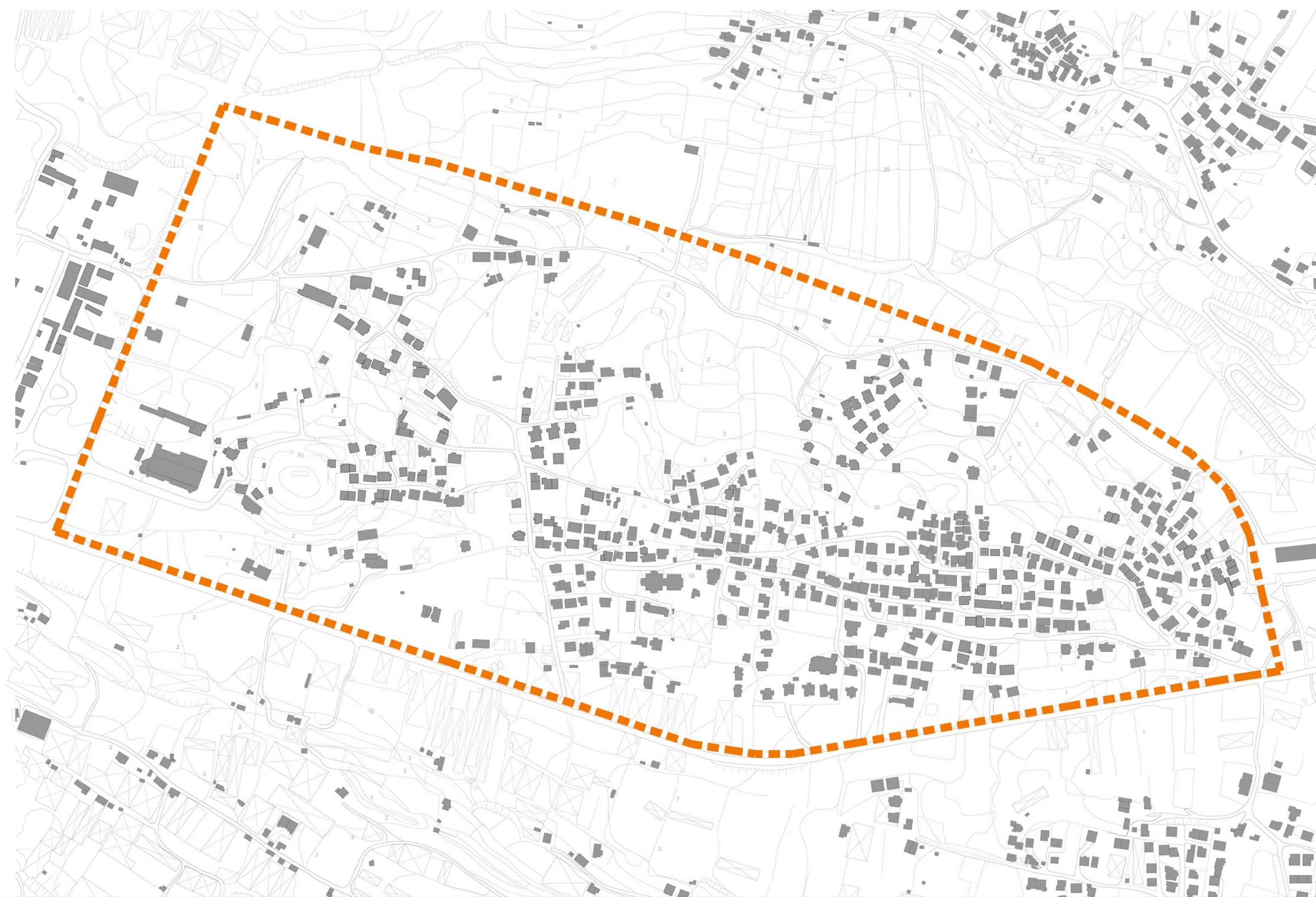


privatno

javno

- miješanje sadržaja ovisno o stupnju privatnosti i satima korištenja da se izbjegne 24 sata javni pristup i osigura određena privatnost susjedstva

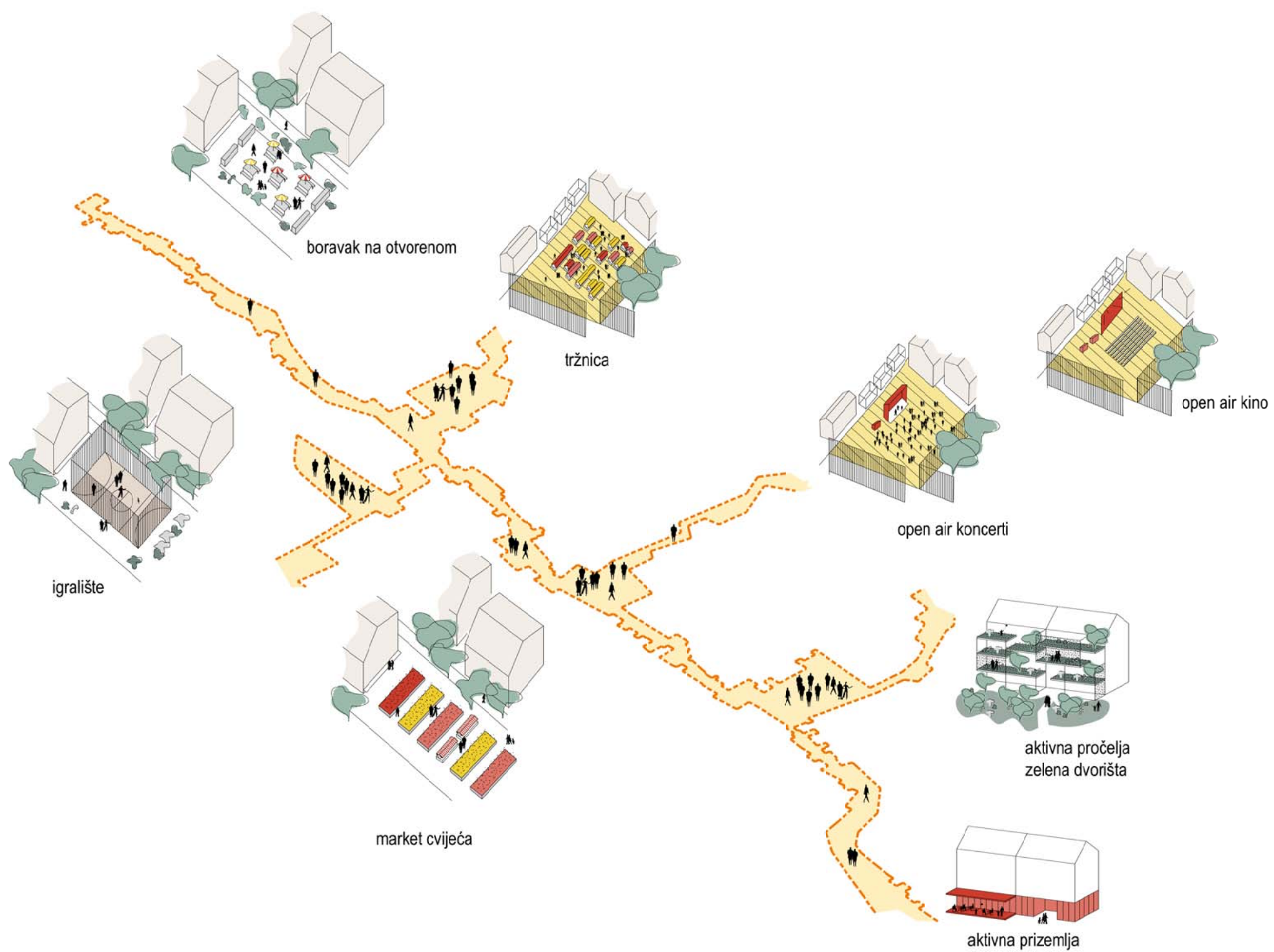
KORISNICI	KUĆA	SUSJEDSTVO	NEKOLIKO SUSJEDSTVA	KVART	SUSJEDNI KVARTOVI	GRAD
	vrt terasa voćnjak	vrt voćnjak 24 h	park dječje igralište garaža sportski teren garaža	škola vrtić prim.med.zaštita društveni dom sportski teren	ugostiteljski obrti tržnica trgovina knjižnica sportski sadržaji tihi obrti cijeli dan	kulturni sadržaji otvorena pozornica večer









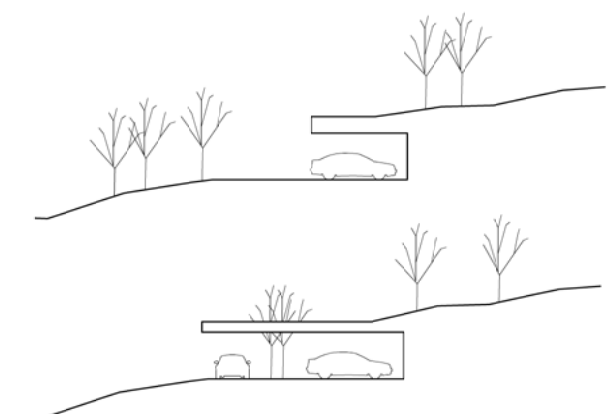


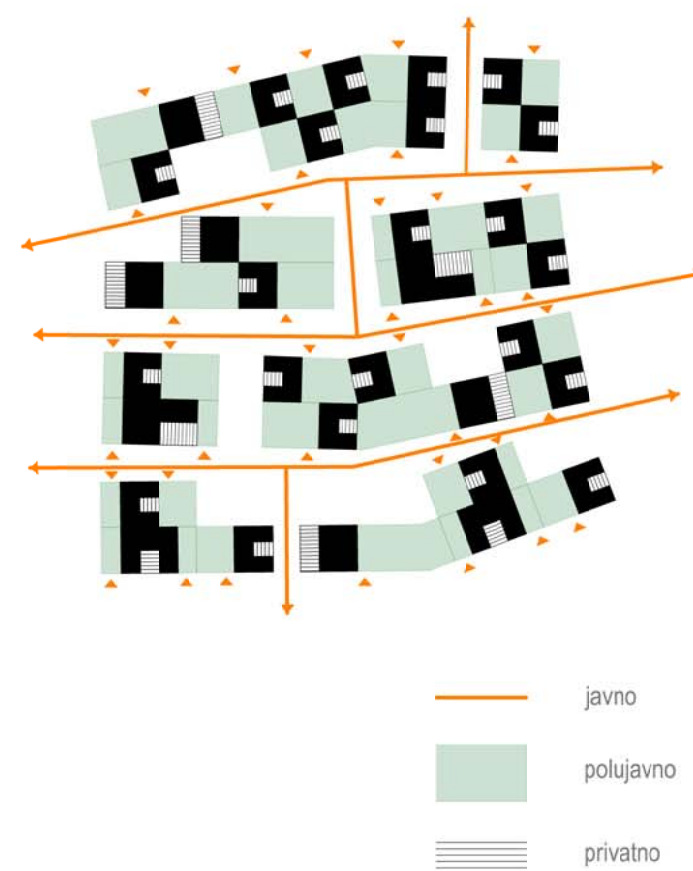
- među javnim sadržajima stvaraju se linearne pješačke veze koje ih spajaju - novi javni prostori naselja
- sadrže manji javne sadržaje koje je moguće smjestiti u postojeća prazna prizemlja
- različiti otvoreni i poluotvoreni javni prostori prilagodljivi potrebama stanovnika



kolni promet

- sa brzih gradskih cesta silazi se na lokalne ceste sa kojih se pristupa garažama i parkinzima
- zbog nagiba terena većina **parkinga** je usječena u teren te se stvara aktivni krov koji se koristi kao parking ili javni prostor
- unutar susjedstava nema kolnog prometa





Urbana poljoprivreda (urban agriculture) je poljoprivredna grana koja se odnosi na uzgajanje, preradu i distribuciju hrane u naseljenim mjestima, ili u njihovoj neposrednoj blizini. Ona može biti povezana i sa hortikulturom, uzgajanjem životinja, zasadom drveća sa voćem, akvakulturama, itd. Urbana agrokultura može biti motivirana željom za zaradom, ali i običnim hobbijem u urbanim sredinama. Također, može biti primenjena kao strategija za zapošljavanje ljudi, smanjenje stope kriminala, i poboljšanja uvjeta života u gradovima. Ona doprinosi kvalitetu lanca hrane na dva načina:

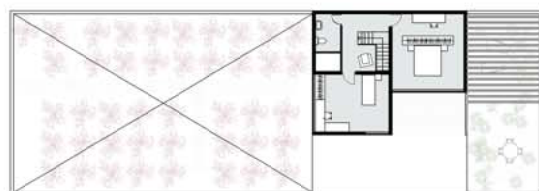
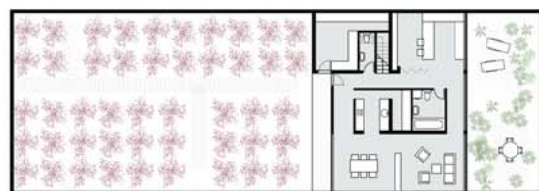
- povećava količinu dostupne hrane za ljude u gradovima
- osigurava sveže voće, povrće i meso za stanovnike gradova.

Za zdravu prehranu potrebno je na godinu 80 do 100 kg po osobi različitog povrća ne računajući krumpir. Gotovo sve potrebne količine za četveročlanu obitelj mogu se proizvesti na oko 200 m² vrta, izuzevši nešto zimskog i stakleničkog povrća.

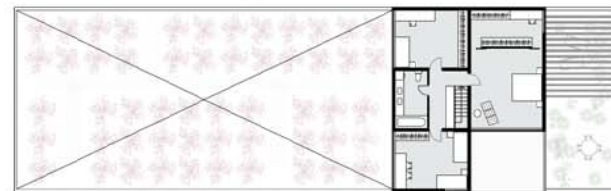
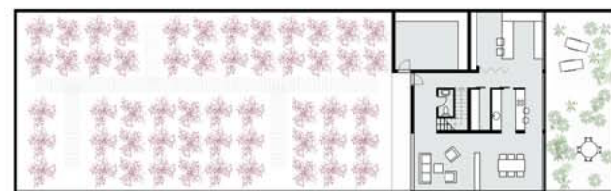


uzgoj - prodaja

200 m²
vrt - 240 m²

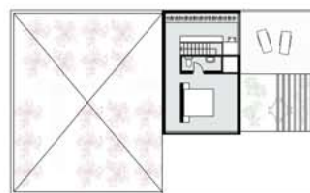


280 m²
vrt - 300 m²



uzgoj - vlastite potrebe

140 m²
vrt - 120 m²



160 m²
vrt - 120 m²



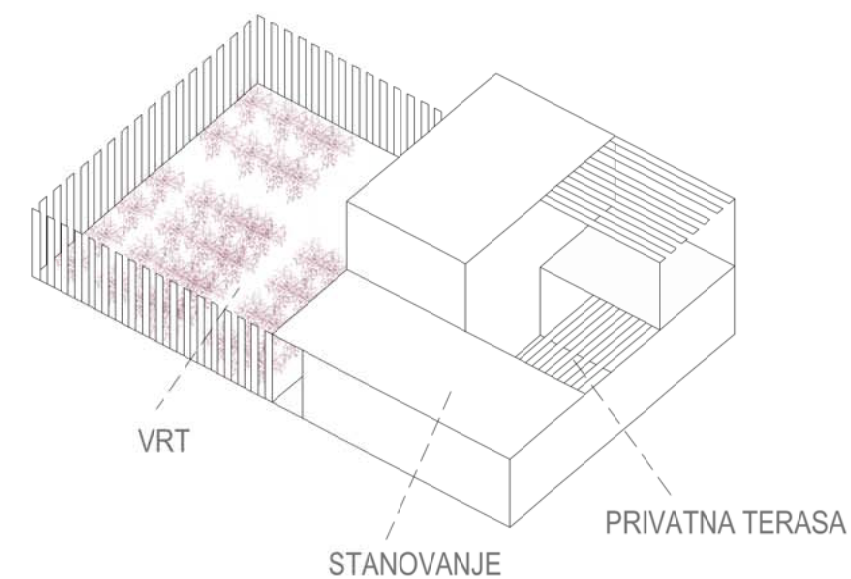
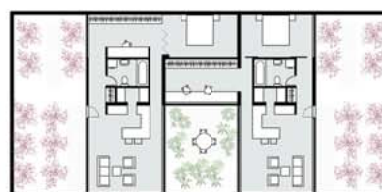
60+120 m²
vrt - 60+120 m²



180 m²
vrt - 2x60 m²



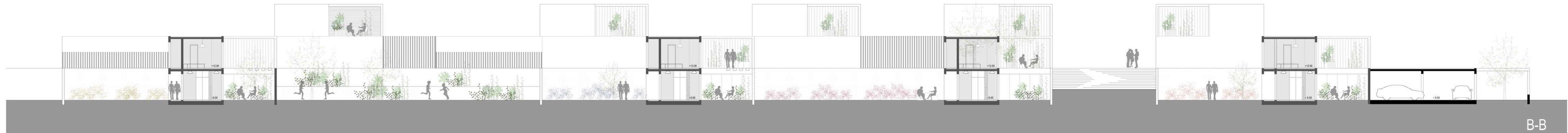
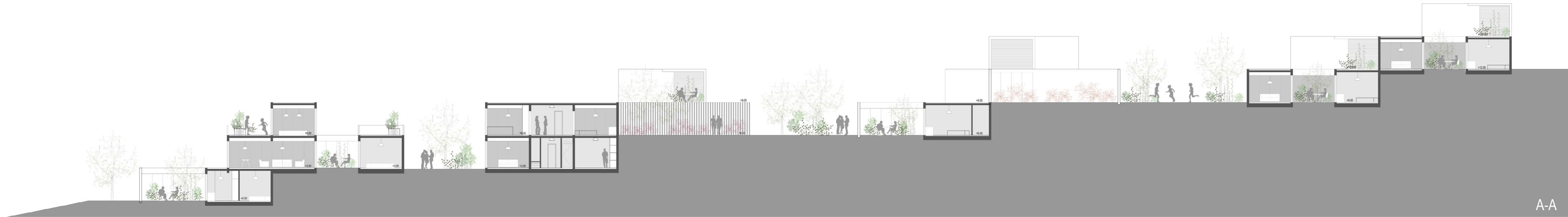
2x80 m²
vrt - 2x60 m²

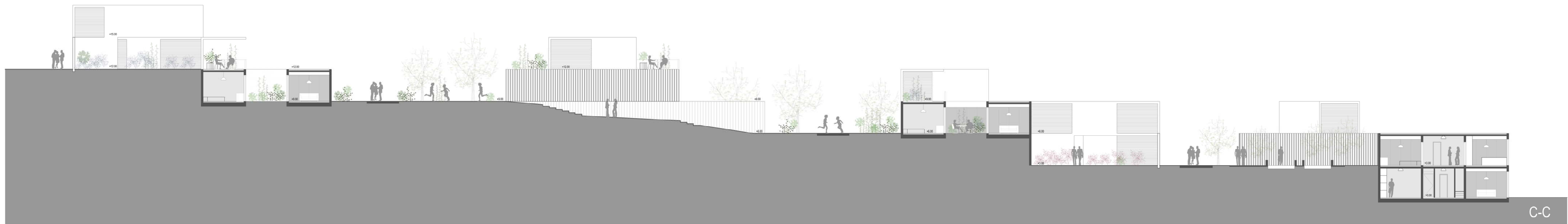


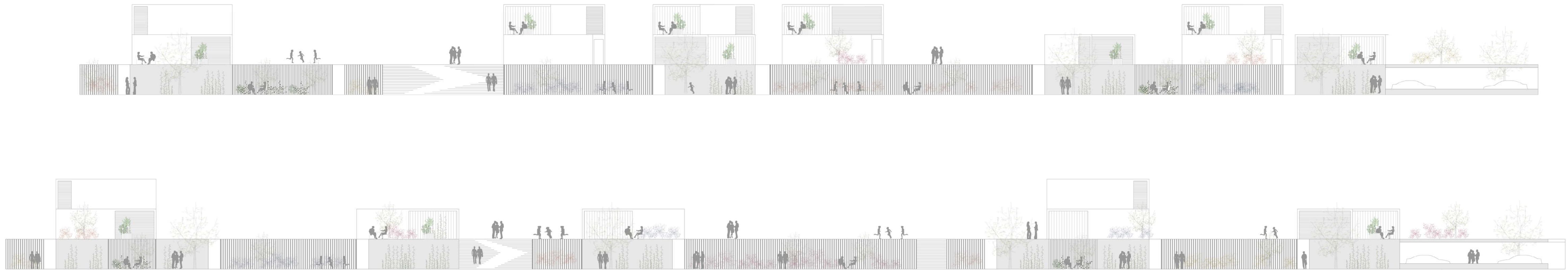


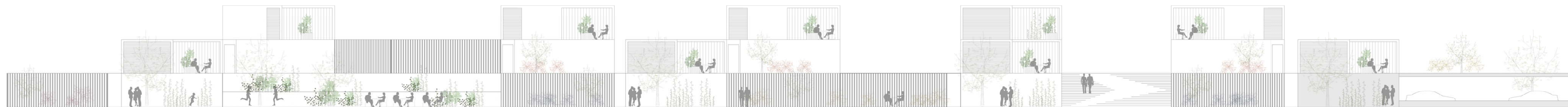










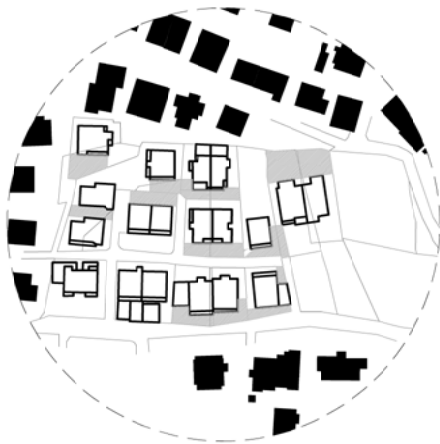


POSTOJEĆE STANJE

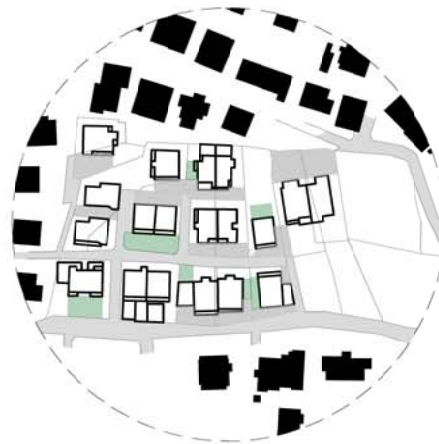
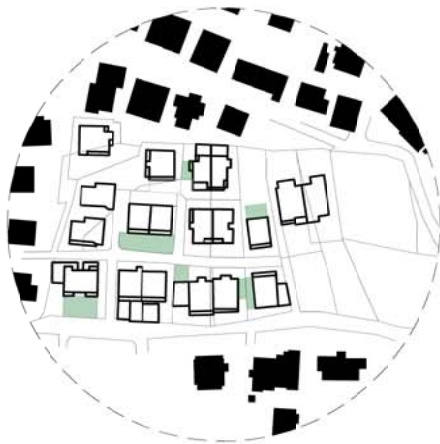
prometnice



parking



vrtovi



vrt



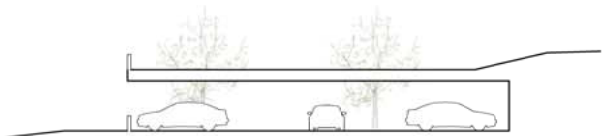
dječje igralište

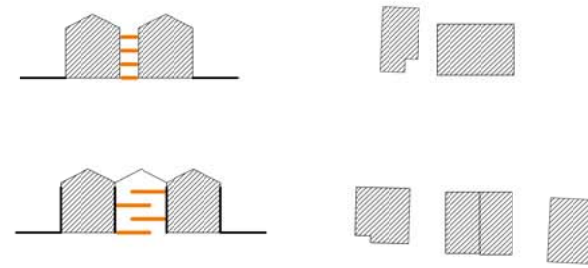


piknik zona



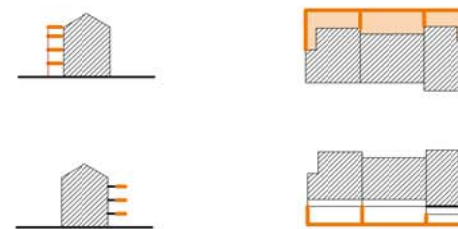
bočalište





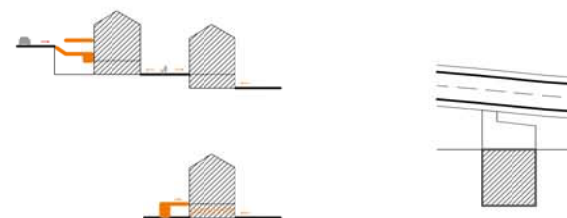
- umetanje vertikalnih vrtova / terasa

- mala udaljenost kuća stvara prostore koji se zanemaruju, postaju odlagališta otpada
- umetanje vertikalnih vrtova / terasa
- fleksibilni prostori, otvoreno, poluotvoreno, zatvoreno



- dodavanje galerija / širenje balkona

- stvaranje dodatnih prostorija, otvorenih terasa
- mijenjanje fasada objekata



- dodavanje ulaznih terasa

- rješavanje kolnih i pješačkih prilaza kućama
- stvaranje terasa

